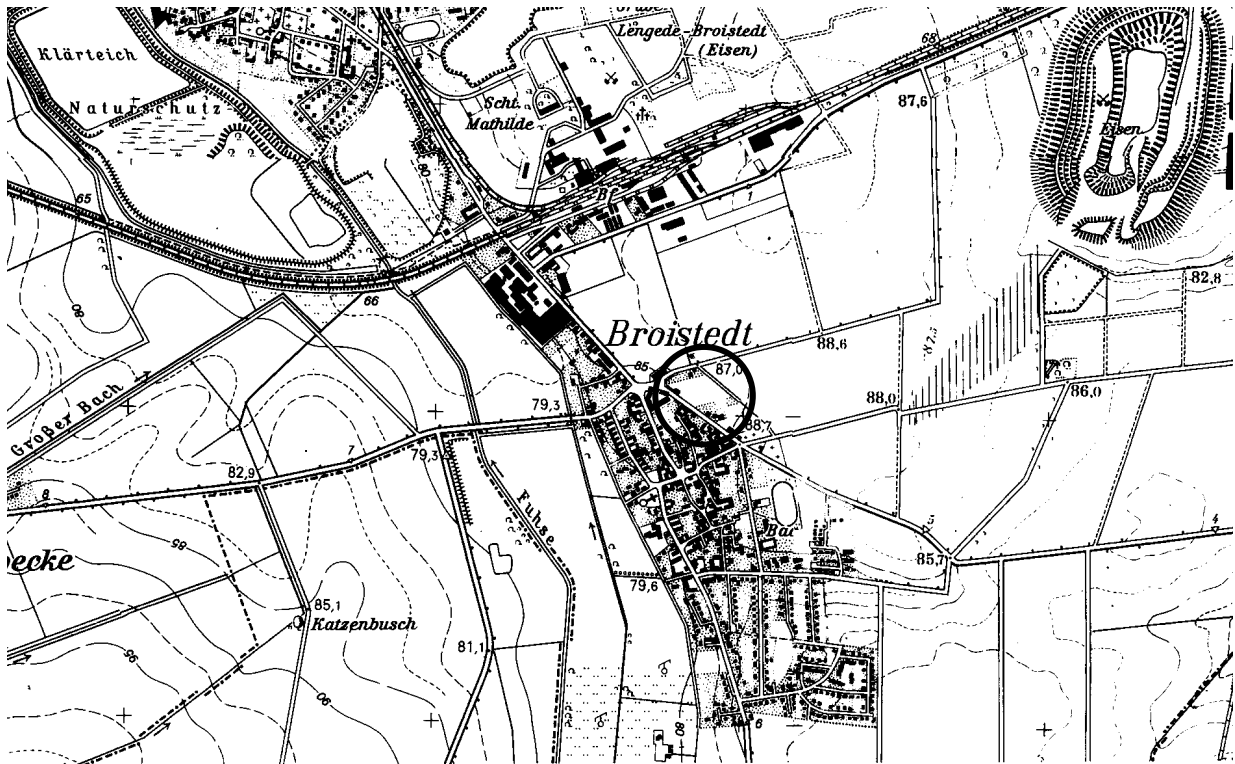


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Übersicht M 1 : 5.000

Stand: 11/ 2011
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
2.5 Grünordnung und Landschaftspflege	10
2.6 Immissionsschutz	11
2.6 Flächenbilanz	12
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	12
4.0 Umweltbericht	13
4.1 Einleitung	13
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.2.1 Bestand	14
4.2.2 Entwicklungsprognose	15
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	15
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	18
4.3 Zusatzangaben	18
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
7.0 Zusammenfassende Erklärung	24
7.1 Planungsziel	24
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	26
8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts	26
8.2 Die Sicherung des Besonderen Vorkaufsrechts	26
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	26
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	26
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	26
10.0 Verfahrensvermerk	27
11.0 Anlage Biotoptypenkartierung	28

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 13.050 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Peine, im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Sie ist räumlich dem Mittelzentrum Peine zuzuordnen, welches wiederum den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter zugehörig ist. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lengede an die Gemeinde Vechelde, im Nordwesten an die Gemeinde Lahstedt (beide Landkreis Peine) und im Süden an die Stadt Salzgitter. Westlich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim).

Autobahnanschluss besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig - Salzgitter-Dreieck - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Lengede ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierte Bahntrasse Braunschweig - Hildesheim verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Zwischen Lengede und Broistedt befindet sich ein Haltepunkt, der an ein "Park und Ride"-System angeschlossen ist. Ein zweiter Haltepunkt existiert in der Ortslage Woltwiesche.

Aufgrund des schienengebundenen Verkehrs besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an die Strecke Braunschweig - Hildesheim - Löhne (Westfalen) sowie Hannover - Wolfsburg - Berlin.

Die Ortschaft Broistedt zählt gegenwärtig ca. 3.790 Einwohner und grenzt unmittelbar an die Ortslage Lengede an. Sie ist über die Landesstraße L 472 und L 475 sowie die Kreisstraße K 174 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist in einer Entfernung von nur ca. 2 km zu erreichen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im Südosten des Landkreises Peine und grenzt auf seiner Südostseite an das Oberzentrum Salzgitter.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zur Zeit rd. 13.050 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt. Nach weiteren regionalplanerischen Vorgaben gehört Lengede zur Siedlungsachse Salzgitter-Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (RROP I 1.1.2 und II 1.1.2). Dort gilt: "Die Nahversorgung als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten (...) zu entwickeln" ¹⁾.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Braunschweig – Hildesheim mit Haltepunkten zwischen Lengede und 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 Lengede ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

¹⁾ RROP 2008, II 2.1. (2)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage und grenzt an das Industriegebiet an. Ziel ist die planerische Vorbereitung eines Sondergebietes (SO) "Einkaufszentrum". Zu diesem Zweck wird eine Fläche von ca. 1,20 ha festgesetzt. Die Gemeinde kommt damit der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfes im Grundzentrum, an einem gut integrierten Standort, nach.

Um die Standortverträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens zu belegen, ist bei der Firma CIMA ein Gutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um einen verträglichen Standort handelt, sofern die Verkaufsfläche auf max. 700 m² für Drogeriesortimente, auf max. 1.200 m² für Lebensmittel und max. 1.500 m² für sonstige Non-Food Sortimente begrenzt werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche in der Summe nicht mehr als 3.270 m² betragen darf. Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt. Die Gemeinde erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede in Verbindung mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche "Einzelhandel" dargestellt werden. Der Bebauungsplan wird also gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erstellt. Im Ergebnis wird der Bebauungsplan aus den Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 007 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" an.

Das Plangebiet wird im Norden von der "Barbecker Straße" und im Westen von der "Wolfenbütteler Straße" begrenzt. Darüber hinaus grenzt der Bereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Es werden im Umfang von 1,20 ha Sondergebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,6 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,8 können zu einer Versiegelung von max. 0,96 ha der Fläche führen. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG wird jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, da eine Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² möglich wird. Für Versiegelungen im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

0,6 angestrebt. Es ist eine Verkaufsfläche VK von maximal 3.270 m² festgesetzt. Dies entspricht, legt man das Verhältnis Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 2 : 3 zugrunde, einer Geschossfläche von rd. 4.900 m².

Gemäß § 17 (2) UVPG wird diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Sie wird mit den Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Broistedt die Einzelhandelsstruktur und Nahversorgung dem Bedarf anzupassen. Es wird im Umfang von ca. 1,20 ha Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" mit der "Barbecker Straße" festgesetzt. Im Westen grenzt über die "Wolfenbütteler Straße" hinweg eine Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich das Industriegebiet Broistedt. Die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen sind für die Weiterentwicklung des bestehenden Gebietes für Wohnzwecke vorgesehen. Im Osten werden die angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der westlich bestehenden und südlich vorgesehenen Wohnnutzungen wird eine Baulinie festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der Baukörper für das Einkaufszentrum die Geräuschemissionen des Parkplatzes abschirmen wird.

Aufgrund der Lage der geplanten Zufahrt zum "Einkaufszentrum" an der Landesstraße L 475 ca. 100 m südlich der Kreuzung an der Umgehungsstraße ist im Planverfahren diskutiert worden, ob eine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Die künftige Zufahrt befindet sich ca. 100 m südlich der Kreuzung der Landesstraße L 475 und der Ortsumgehung innerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) ist eine Linksabbiegespur nicht erforderlich.

Aufgrund der Entfernung bis zur Kreuzung ist eine ausreichende Aufstelllänge gewährleistet, ohne, dass unzulässige Rückstau im Sinne einer Beeinträchtigung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu besorgen wären.

Um zudem eine gute Einsehbarkeit des Verkehrsflusses im Bereich der neuen Zu- und Ausfahrt sicherzustellen, wird die Gemeinde die Bepflanzung im Bereich des gegenüberliegenden Regenwasserrückhaltebeckens entlang der Kurve zurückschneiden und Bäume so beschneiden, dass die Kronenansätze nicht unter 2,50 m Höhe entstehen. Der Unterbewuchs wird freigeschnitten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 1,23 ha befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt die "Barbecker Straße" an, im Südwesten die "Wolfenbütteler Straße". Im Norden des Plangebietes befindet sich das Industriegebiet. Die östlich gelegenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und im Süden soll das bestehende Mischgebiet weiterentwickelt werden.

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum"

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 1,20 ha als Sondergebiet der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Um eine Bündelung der Einzelhandelseinrichtungen zu erlangen, wird der Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf zugelassen.

Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt 3.270 m² mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,27 begrenzt. Um die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen, wird davon die Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf max. 1.200 m² bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,10 festgeschrieben.

Für Non-Food-Sortimente des aperiodischen Bedarfes werden max. 1.500 m² mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,13 zugelassen. Für einen Drogeriemarkt werden max. 700 m² bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,06 festgesetzt. Sofern dieses voll ausgeschöpft wird, kann die Verkaufsfläche für Lebensmittel nicht voll ausgeschöpft werden und umgekehrt. Im Interesse einer angemessenen Flexibilität wird dieser Spielraum als angemessen erachtet.

Um entsprechend der Größe der Ortslage nicht zu zu großen Handelseinrichtungen zu kommen, wird die Größe jedes einzelnen Marktes auf max. 1.150 m² für Lebensmittel, 700 m² für Drogeriewaren und 550 m² Verkaufsfläche für andere Non-Food-Sortimente begrenzt.

Um sicherzustellen, dass die Einzelhandelsstruktur weder in Lengede noch in den Nachbargemeinden beeinträchtigt wird, wurde durch das Büro CIMA ein standort- und vorhabenbezogenes Einzelhandelsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird die zulässige Verkaufsfläche wie oben beschrieben, begrenzt.

Um die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen nachvollziehbar zu gestalten, wird definiert, dass Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen sind. Hier nicht mit zu zählen sind Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Café und WC-Anlagen. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Auch dies ist in den textlichen Festsetzungen fixiert.

Neben den Einzelhandelseinrichtungen werden im Sondergebiet Serviceleistungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern sie in den Baukörper des Betriebes integriert sind und in der Grundfläche und der Baumasse dem Hauptbetrieb untergeordnet sind.

Im Interesse einer harmonischen Gestaltung werden die Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung und an der Stätte der Leistung zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, auf dem Gelände Fremdwerbung für nicht dort ansässige Firmen vorzunehmen. So sollen dort beispielsweise keine Werbetafeln für Fast-Food-Restaurants verbunden mit einer Wegweiserfunktion errichtet werden. Vielmehr soll durch die Regelung deutlich gemacht werden, dass auf dem Gelände, also dem jeweiligen Firmensitz nur Eigenwerbung zulässig ist. Die Errichtung eines Werbepylons und von max. 10 Fahnenmasten ist zulässig. So wird einerseits gewährleistet, dass das Ortsbild nicht durch eine Vielzahl von Fremdwerbung beeinträchtigt wird, und andererseits wird gewährleistet, dass in angemessenem Umfang für die Einzelhandelseinrichtungen geworben werden darf.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Im Interesse des Ortsbildes sind Höhenregelungen getroffen. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit max. 12 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Für Werbeanlagen ist eine Überschreitung bis zu 2 m zulässig. Für die Fahnen wurde die Höhenbegrenzung von 9,0 m getroffen, für den Werbepylon 20 m. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Geländehöhe im Bereich der Überbauung.

Um eine flexible Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird durch die Baugrenze bzw. Baulinie ein großes Baufenster gefasst. Zur "Wolfenbütteler Straße" wird ein Abstand von 8,0 m eingehalten, um die südwestlich gelegene Wohnbebauung nicht zu sehr zu "bedrängen". Nach Süden ist ein Abstand von 5 m sichergestellt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird entlang der "Wolfenbütteler Straße" und der Südkante eine Baulinie definiert. So wird gewährleistet, dass die baulichen Anlagen des Einkaufszentrums den Parkplatz gegenüber der bestehenden Bebauung und künftiger möglicher Wohnnutzungen abschirmt. Für diesen Bereich wird eine Anpflanzfestsetzung getroffen. Zusätzlich dürfen hier auch Regenwasserrückhaltmaßnahmen durchgeführt werden (Mulden). Dabei wird bestimmt, dass die Fläche der Mulde nicht auf die Anpflanzungen anzurechnen ist. Dies wird bei der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die Begrünung dient gleichzeitig der gestalterischen Einbindung und dem Ausgleich. Darüber hinaus ist nach Norden und Osten eine Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht ausgeschlossen, so dass die maximale Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Sofern Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten, außen liegende Nottreppen und dergl. notwendig sind, darf die Baugrenze um max. 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baulinie.

Um das Gelände weiterhin gestalterisch in die Umgebung einzubinden, wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Um den Übergang des Geländes zur Nachbarschaft verträglich zu gestalten, sind im Südwesten, Süden und Osten Anpflanzfestsetzungen getroffen worden, die die Entstehung einer lockeren Hecke gewährleisten. In dem Bereich können ggf. erforderliche Regenwasserrückhaltmaßnahmen integriert werden.

Da Lengede / Broistedt die Funktion des Grundzentrums wahrnehmen und es sich um einen integrierten Standort handelt, der gut in das örtliche Straßennetz und den ÖPNV eingebunden ist, wird die Entwicklung eines Einkaufszentrums dieser Größenordnung als angemessen erachtet.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig vom Zweckverband Großraum Braunschweig gelten bis zu 0,5 m² Verkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung im Grundzentrum als angemessen. Um zu belegen, dass die Planung standortverträglich ist, ist bei der CIMA²⁾ das o. g. Gutachten in Auftrag gegeben worden, das folgende Varianten untersuchte:

²⁾ CIMA; Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in der Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt; Lübeck 06.09.2011

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Variante 1:

- Lebensmitteldiscounter,
max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Variante 2:

- Lebensmittelvollsortimenter,
max. 1.150 m² Verkaufsfläche
- Bäckerei-Filiale,
max. 50 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben und der Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden und des Ortes selbst, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

Infolge der ökonomischen Wirkungsprognose empfiehlt die CIMA eine geringfügige Modifikation des Planvorhabens. Um negative Auswirkungen städtebaulicher Art gänzlich ausschließen zu können, sollte die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt anstatt ursprünglich geplanter 830 m² Verkaufsfläche auf eine Größe von maximal 700 m² begrenzt werden. An den weiteren geplanten Märkten müssen sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 keine Modifikationen vorgenommen werden. Allerdings muss die Gemeinde Lengede vor der Realisierung des Planvorhabens abwägen, ob die eventuelle Schließung eines älteren Lebensmittelmarktes in der Ortschaft Broistedt infolge der Umverteilungswirkungen hinnehmbar wäre.

Die CIMA empfiehlt, zu prüfen, ob als Lebensmitteldiscounter ein neuer NP-Markt bzw. als Lebensmittelvollsortimenter ein Edeka-Markt angesiedelt werden kann. Dieser könnte den zu kleinen und in die Jahre gekommenen NP-Markt an der Wolfenbütteler Straße ersetzen, sodass die prognostizierten negativen Auswirkungen deutlich reduziert werden könnten (da Verdrängung nur innerhalb des Konzerns).

Insgesamt empfiehlt die CIMA – unter der o.g. Prämisse, die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 700 qm zu beschränken – die Realisierung des Planvorhabens zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums für das Grundzentrum Broistedt. Die Variante 2 (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäcker) wäre hierbei zu bevorzugen, da dadurch ein deutlich breiteres Sortiment in der Ortschaft Broistedt vorgehalten werden würde.

Für die Umsetzung des Planvorhabens empfiehlt die CIMA eine baulich ansprechende, dem Ortsbild angepasste Gestaltung. Zudem müssen die optimale fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums sowie die gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet bleiben. Auch die Einzelhandelsfunktion ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bank-Filiale) sollten nach Möglichkeit angegliedert werden, um die Nahversorgung sinnvoll zu ergänzen.

- Zitatende

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Landesstraße L 475 her vorgesehen.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Straßenverkehrs- und Wegeflächen zur Erschließung festgesetzt. Es werden jedoch 0,03 ha Fuß- und Radweg festgeschrieben, um die Anbindung an den Fuß- und Radweg an der Umgehungsstraße herzustellen. Der Plangeltungsbereich grenzt im Südwesten an die "Wolfenbütteler Straße" und im Norden an die "Barbecker Straße". Die Erschließung ist von Norden von der Landesstraße L 475 vorgesehen. Gemäß der RAST 06 ist bei einem Verkehrsaufkommen von rd. 2.400 Fahrzeugen täglich innerhalb einer Ortsdurchfahrt eine Abbiegespur nicht erforderlich. Der Kreuzungspunkt L 475 / Ortsumgehungsstraße ist ca. 100 m entfernt, so dass eine ausreichende Aufstelllänge bis zur Zufahrt zum Einkaufszentrum gewährleistet ist.

Darüber hinaus wird zur besseren Einsichtnahme des Kurvenbereiches der "Barbecker Straße" auf der Fläche des nördlich gelegenen Regenrückhaltebeckens der Unterbewuchs freigeschnitten.

- Park- und Stellplatzflächen

Die Anlage öffentlicher Parkplätze ist nicht vorgesehen. Die privaten Stellplätze, die für das Einkaufszentrum erforderlich werden, sind im Zuge der Realisierung innerhalb des Sondergebietes auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Um hier die größtmöglichen Spielräume offen zu halten, wurde ein großzügiges Baufenster gewählt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch Garagen und Stellplätze bis zu 0,8 überschritten werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen.

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst auf dem Baugrundstück erfolgen. Vorgesehen ist die Anlage von Regenwasserrückhaltegräben innerhalb des Bepflanzungstreifens an der "Wolfenbütteler Straße" und dem Südrand des Plangebietes sowie im Südosten.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

2.4 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt. Im Planverfahren ist seitens des Wasserverbandes mitgeteilt worden, dass aus dem Trinkwassernetz 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. Der Brandschutzprüfer des Landkreises teilte mit, dass für den Brandschutz 96 m³/h benötigt werden. Zur Deckung der Differenz sind bei der Realisierung geeignete Maßnahmen nachzuweisen, die den Brandgrundschutz sichern. Hierzu ist beispielsweise die Anlage einer Löschwasserzisterne möglich.

2.5 Grünordnung und Landschaftspflege

Um eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und darüber hinaus einen Beitrag zur Kompensation zu leisten, werden verschiedene Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bepflanzungen getroffen. Zwei große vorhandene Laubbäume (Kastanie und Walnuss) an der Landesstraße L 475 sollen erhalten werden. Dazu wurde definiert, dass Bäume mit einem Stammumfang von 1,5 m und mehr in 1,0 m Höhe zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind.

Zur Begrünung der umfangreichen zu erwartenden Stellplätze wird die Anpflanzung je eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je 6 Stellplätze festgeschrieben.

Am Übergang zur freien Landschaft und entlang der Straße wird eine Anpflanzfestsetzung getroffen, die die Entstehung einer Hecke gewährleisten soll. Zur Oberflächenentwässerung wird innerhalb dieser Flächen die Anlage einer Regenwassermulde zugelassen, die nicht auf die Bepflanzungsfläche anzusetzen ist. Dies ist bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

Um eine artgerechte Kronenentwicklung zu gewährleisten, ist beim Setzen der Bäume ein entsprechender Abstand zu den Gebäuden einzuhalten. Um dies zu ermöglichen, wurden die Anpflanzfestsetzungen entlang der Baulinie mit einer Breite von 5,0 bis 8,0 m gewählt. Ein Pflanzschema wird nicht vorgegeben. So werden angemessene Spielräume für die Bepflanzung gegeben.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besonderer Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	0,89	1	0,89	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,96	0	0
Hausgarten, aufgelassen (PH)	0,34	1	0,34	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,08	1	0,08
				Strauch-Baumhecke (HFM)	0,11	3	0,33
				Regenwasserrückhaltegrube (SXF)	0,05	1	0,05
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,03	0	0
				Einzelbaumpflanzung, je 6 Stellplätze á 10 m ²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,23		1,23	Summe:	1,23		0,50
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,23	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,50

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,73

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,23 Wertfaktoren; der Flächenwert der Planung beträgt 0,50 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbe- reich ein Defizit von 0,73 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

2.6 Immissionsschutz

Das geplante Sondergebiet "Einkaufszentrum" befindet sich im Nordosten der bebau- ten Ortslage und grenzt südlich und südwestlich an bestehende Wohnbebauungen bzw. an künftige vorgesehene Wohnnutzungen an. Um hier Immissionskonflikten vor- zubeugen, ist im Südwesten und Süden eine Baulinie festgesetzt. So wird gewähr- leistet, dass der Baukörper des Einkaufszentrums den Parkplatz und die Lieferzone gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen abschirmt. Durch die gewählte Vorge- hensweise erachtet die Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft zu gewährleisten.

Im Planverfahren hat die Deutsche Bahn darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Emissionen durch den Bahnbetrieb vom Bestandsschutz auszugehen ist.

2.6 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
<ul style="list-style-type: none"> sonstige Sondergebiete (SO) "Einkaufszentrum" 	1,20	98 %
<ul style="list-style-type: none"> Fuß- und Radweg 	0,03	2 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,23	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nordöstlichen Ortsrandes für Broistedt und den Übergang zum Industriegebiet und zur freien Landschaft. Um am Übergang zur alten Ortslage ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen und der Dachdeckung regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des Einkaufszentrums.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.
- Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 20 bis 50 Grad so gefasst, dass auch unter wirtschaftlichen Aspekten die Errichtung eines Einkaufszentrums gut möglich und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet ist.
- Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für untergeordnete Bauteile, wie Eingangsbereiche, eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien werden Sonnenkollektoren und Solarzellen in den Dachflächen zugelassen.
- Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Planbereich für rd. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg liegt im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Orts-umgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an, auf die im Hinblick auf den Immissionsschutz bei der Realisierung zu achten ist. Insofern wird im Süden und Südwesten eine Baulinie festgesetzt.

Insgesamt werden 3.270 m² Verkaufsfläche festgesetzt, von denen max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere Verkaufsfläche für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren ermöglicht werden.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8. Dieses entspricht einer zugelassenen Versiegelung von rd. 9.600 m² im Sondergebiet.

4.1.2 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 ³⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁵⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ⁶⁾.

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine
- 📁 die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet die Gemeinde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser, etc.). Erforderlichenfalls erfolgt eine Abschätzung auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen.

4.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt.

Im Westen der Ortslage in einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich der Niederungsbereich der Fuhse, der als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (2)) festgelegt ist. Zwischen den Vorranggebieten und dem Planbereich erstreckt sich die bebaute Ortslage, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker (zuletzt mit Futterrüben bestellt) und brach gefallenem ehemaliges Grabeland bzw. als Hausgarten mit Gehölzaufwuchs dar.

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans liegt der Änderungsbereich innerhalb von Flächen, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt stark eingeschränkt sind. Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sind dort in Karte II als eingeschränkt bewertet. Nach Karte III wird dem Schutzgut Boden ebenfalls eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit bescheinigt. Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Lediglich für das Schutzgut Boden ist eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der notwendigen Versiegelung zu erwarten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Der Planbereich befindet sich im potentiellen Lebensraum des Feldhamsters. Bei den Bestandsaufnahmen im Jahr 2011 sind keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern aufgefunden worden. Der Acker war mit Futterrüben bestellt. Sollten im Zuge der Realisierung Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern aufgefunden werden, so ist das Artenschutzrecht einzuhalten.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Lieferverkehrs, des Verkehrs auf dem Parkplatz und durch Lüftungs- und Klimaanlage ausgehen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. technische Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

c) Bodenschutz

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1: 50.000 (BÜK 50) durch Parabraunerde bestimmt. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 1,30 – 2,00 m unter der Geländeoberfläche.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nicht betroffen.

4.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biototyp (Acker) bzw. aufgelassene Hausgärten (PH) einzustufen.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung / Verminderung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Sondergebiet "Einzelhandel" wird die Inanspruchnahme von Bereichen, die bisher nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen waren, vermieden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Da der Bereich im Norden von Broistedt zentral im bereits bebauten Bereich von Lengede und Broistedt liegt, wird eine Fläche genutzt, die bereits durch Verkehre und die Emissionen aus dem Gewerbepark vorbelastet ist.

Die Bestandserfassung ergab, zwei erhaltenswerte Einzelbäume, eine Kastanie und einen Walnussbaum. Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen wird der Erhalt der Bäume festgesetzt.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern, da der Planbereich sich in dessen potentiellen Lebensraum befindet.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das Einkaufszentrum ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage von flächenhaften Gehölzstreifen gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplans am Übergang von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen festgesetzt. Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer. Weiterhin wird eine Begrünung der Park- und Stellplatzflächen festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Vor dem Hintergrund der planerischen Festlegungen in den übergeordneten Programmen und des vorgefundenen Bestandes ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass der planerisch vorbereitete Eingriff ausgleichbar und damit zulässig ist.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besonderer Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-tooptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	0,89	1	0,89	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,96	0	0
Hausgarten, aufgelassen (PH)	0,34	1	0,34	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,08	1	0,08
				Strauch-Baumhecke (HFM)	0,11	3	0,33
				Regenwasserrückhaltegrube (SXF)	0,05	1	0,05
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,03	0	0
				Einzelbaumpflanzung, je 6 Stellplätze á 10 m ²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,23		1,23	Summe:	1,23		0,50
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,23	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,50

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,73

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,23 Wertfaktoren; der Flächenwert der Planung beträgt 0,50 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbe- reich ein Defizit von 0,73 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Mit dem Satzungsbeschluss sind 0,73 ha der Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 5 und 6 des Bebauungsplans Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" den Eingriffen dieses Bebauungsplans zugeordnet worden.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirt- schafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernich- tung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schla- cken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht be- pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Bau- genehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Standortdiskussion wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt.

Bei Verzicht auf diese Planung würde das Einkaufszentrum in absehbarer Zukunft nicht umgesetzt. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs könnte nicht sichergestellt werden.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung größerer oder kleinerer Verkaufsflächen in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe für den Standort als angemessen erachtet wird.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

(wird im Planverfahren ergänzt)

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planbereich für rd. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg liegt im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Ortsumgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an, auf die im Hinblick auf den Immissionsschutz bei der Realisierung zu achten ist. Insofern wird im Süden und Südwesten eine Baulinie festgesetzt.

Es sollen max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere rd. Verkaufsflächen für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren bis maximal 3.270 m² in der Summe realisiert werden. Im Bebauungsplan wird eine detaillierte Festsetzung der zulässigen Sortimente und der jeweiligen anteiligen Verkaufsfläche getroffen, die eine angemessene Struktur des Einkaufszentrums gewährleistet.

Dies ist durch ein Verträglichkeitsgutachten der Firma CIMA belegt. Es untersuchte zwei Varianten:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Variante 1:

- Lebensmitteldiscounter,
max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Variante 2:

- Lebensmittelvollsortimenter,
max. 1.150 m² Verkaufsfläche
- Bäckerei-Filiale,
max. 50 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben und der Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden und des Ortes selbst, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

Infolge der ökonomischen Wirkungsprognose empfiehlt die CIMA eine geringfügige Modifikation des Planvorhabens. Um negative Auswirkungen städtebaulicher Art gänzlich ausschließen zu können, sollte die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt anstatt ursprünglich geplanter 830 m² Verkaufsfläche auf eine Größe von maximal 700 m² begrenzt werden. An den weiteren geplanten Märkten müssen sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 keine Modifikationen vorgenommen werden. Allerdings muss die Gemeinde Lengede vor der Realisierung des Planvorhabens abwägen, ob die eventuelle Schließung eines älteren Lebensmittelmarktes in der Ortschaft Broistedt infolge der Umverteilungswirkungen hinnehmbar wäre.

Die CIMA empfiehlt, zu prüfen, ob als Lebensmitteldiscounter ein neuer NP-Markt bzw. als Lebensmittelvollsortimenter ein Edeka-Markt angesiedelt werden kann. Dieser könnte den zu kleinen und in die Jahre gekommenen NP-Markt an der Wolfenbütteler Straße ersetzen, sodass die prognostizierten negativen Auswirkungen deutlich reduziert werden könnten (da Verdrängung nur innerhalb des Konzerns).

Insgesamt empfiehlt die CIMA – unter der o.g. Prämisse, die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 700 qm zu beschränken – die Realisierung des Planvorhabens zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums für das Grundzentrum Broistedt. Die Variante 2 (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäcker) wäre hierbei zu bevorzugen, da dadurch ein deutlich breiteres Sortiment in der Ortschaft Broistedt vorgehalten werden würde.

Für die Umsetzung des Planvorhabens empfiehlt die CIMA eine baulich ansprechende, dem Ortsbild angepasste Gestaltung. Zudem müssen die optimale fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums sowie die gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet bleiben. Auch die Einzelhandelsfunktion ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bank-Filiale) sollten nach Möglichkeit angegliedert werden, um die Nahversorgung sinnvoll zu ergänzen.

- Zitatende

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen.

Durch die Planung werden Bebauungen und Bodenversiegelungen ermöglicht und Eingrünungsmaßnahmen festgeschrieben. Nach Anwendung der Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,73 Werteinheiten bezogen auf das Modell des Niedersächsischen Städtetages. Um dies zu kompensieren, werden 0,73 ha der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" mit dem Satzungsbeschluss hier zugeordnet. So ist sichergestellt, dass nach Realisierung des Bebauungsplans keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** teilt am 01.08.2011 folgende Hinweise mit:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** schreibt am 12.07.2011 Folgendes:

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücksnutzungsvertrag Gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Am 01.08.2011 teilt die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Hinweise werden mit Schreiben vom 12.10.2011 wiederholt.

- Vorbeugender Brandschutz

Am 16.08.2011 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 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 Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 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- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4. Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 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.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt am 04.08.2011 mit, dass der Planbereich nicht auf erkennbare Kriegseinwirkungen geprüft wurde.

Mit Schreiben vom 27.09.2011 teilt er mit, dass nach Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierungen zu erkennen sind.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 25.07.2011 folgende Hinweise für die Realisierung:

Es wird angeregt, bereits im Planungsstadium gemeinsam mit der Landwirtschaft nach geeigneten Flächen zur Kompensation zu suchen.

Bedenken bestehen zu Anpflanzungen an Wirtschaftswegen, die z.B. die Zuckerrübenabfuhr behindern oder agrarstrukturell ungünstige Flächeninanspruchnahme.

Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg ist in seiner Funktionstüchtigkeit voll zu erhalten. Der ruhende Verkehr aber auch sonstige Einflüsse des Sondergebietes Einkaufszentrums sind auszuschließen. Diesbezüglich begrüßen wir den vorgesehenen 3 Meter breiten Pflanzstreifen. Eine Unterhaltung des Pflanzstreifens z.B. im Hinblick auf nach Osten hinüber regende Äste ist zukünftig erforderlich. Diese kann nicht zu Lasten der örtlichen Landwirtschaft gehen.

Das **Niedersächsische Landvolk** gibt am 26.07.2011 folgenden Hinweis:

- Im östlichen Bereich ist angrenzend an einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ein Pflanzstreifen geplant. Wir gehen davon aus, dass dieser von Unterhaltungspflichtigen ordnungsgemäß gepflegt wird, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr, durch herabhängenden Ästen kommt.

Mit Schreiben vom 26.10.2011 werden die folgenden Hinweise gegeben:

- Die Wolfenbütteler Straße übt auch für die örtliche Landwirtschaft eine Erschließungsfunktion aus. Da hier Probleme mit dem ruhenden Verkehr befürchtet werden, sollte Das Parkverbot bis zur ersten Hofstelle in örtlicher Richtung ausgeweitet werden.
- Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird im Nord und Nordosten von zwei landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen begrenzt. Diese müssen in ihrer wichtigen Er-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

schließungsfunktion für die hinter liegenden Äcker voll umfänglich erhalten bleiben.

- Des Weiteren regen wir an, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung auch über die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Wolfenbütteler Straße/Barbecker Straße nachzudenken. Dieser Bereich ist leider nicht so ausgestaltet, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr geeignet ist.

- Wasserwirtschaft

Der **Niedersächsische Landesbetreiber für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** teilt am 04.08.2011 mit, dass seine Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen im Wasserrechts- oder sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

- Immissionsschutz

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** teilt am 12.10.2011 Folgendes mit:

In Nachbarschaft zu den Planungen, verläuft die Eisenbahnstrecke 1772 (Hildesheim – Groß Gleidingen).

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung, wenn nachfolgender Hinweis beachtet wird.

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen; deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 18.07.2011 bis zum 18.08.2011 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 15.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.2011 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.10.2011 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich für rd. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg liegt im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Orts-umgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an, auf die im Hinblick auf den Immissionsschutz bei der Realisierung zu achten ist. Insofern wird im Süden und Südwesten eine Baulinie festgesetzt.

Insgesamt werden 3.270 m² Verkaufsfläche festgesetzt, von denen max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere Verkaufsfläche für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren ermöglicht werden.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8. Dieses entspricht einer zugelassenen Versiegelung von rd. 9.600 m² im Sondergebiet.

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. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsplan der Gemeinde und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

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

Bei den Schutzgütern des Naturschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen zu erwarten sind, im Verhältnis zum Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Nahversorgung im Grundzentrum diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen. Es werden 0,73 ha der Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 5 und 6 des Bebauungsplans Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" zugeordnet.

Hinsichtlich der Standortverträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur wurden in einem standortbezogenen Einzelhandelsgutachten durch die Firma CIMA 2 Varianten der Verkaufsflächenverteilung untersucht.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Variante 1:

- Lebensmitteldiscounter,
max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Variante 2:

- Lebensmittelvollsortimenter,
max. 1.150 m² Verkaufsfläche
- Bäckerei-Filiale,
max. 50 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt,
max. 830 m² Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt
max. 530 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt,
max. 440 m² Verkaufsfläche
- Haushaltwarenfachmarkt
max. 400 m² Verkaufsfläche

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben und der Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden und des Ortes selbst, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

Infolge der ökonomischen Wirkungsprognose empfiehlt die CIMA eine geringfügige Modifikation des Planvorhabens. Um negative Auswirkungen städtebaulicher Art gänzlich ausschließen zu können, sollte die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt anstatt ursprünglich geplanter 830 m² Verkaufsfläche auf eine Größe von maximal 700 m² begrenzt werden. An den weiteren geplanten Märkten müssen sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 keine Modifikationen vorgenommen werden. Allerdings muss die Gemeinde Lengede vor der Realisierung des Planvorhabens abwägen, ob die eventuelle Schließung eines älteren Lebensmittelmarktes in der Ortschaft Broistedt infolge der Umverteilungswirkungen hinnehmbar wäre.

Die CIMA empfiehlt, zu prüfen, ob als Lebensmitteldiscounter ein neuer NP-Markt bzw. als Lebensmittelvollsortimenter ein Edeka-Markt angesiedelt werden kann. Dieser könnte den zu kleinen und in die Jahre gekommenen NP-Markt an der Wolfenbütteler Straße ersetzen, sodass die prognostizierten negativen Auswirkungen deutlich reduziert werden könnten (da Verdrängung nur innerhalb des Konzerns).

Insgesamt empfiehlt die CIMA – unter der o.g. Prämisse, die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 700 qm zu beschränken – die Realisierung des Planvorhabens zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums für das Grundzentrum Broistedt. Die Variante 2 (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäcker) wäre hierbei zu bevorzugen, da dadurch ein deutlich breiteres Sortiment in der Ortschaft Broistedt vorgehalten werden würde.

Für die Umsetzung des Planvorhabens empfiehlt die CIMA eine baulich ansprechende, dem Ortsbild angepasste Gestaltung. Zudem müssen die optimale fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums sowie die gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet bleiben. Auch die Einzelhandelsfunktion ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bank-Filiale) sollten nach Möglichkeit angegliedert werden, um die Nahversorgung sinnvoll zu ergänzen.

- Zitatende

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen und geeignete Maßnahmen getroffen zu haben, so dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

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

8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts

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

8.2 Die Sicherung des Besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lengede vorgesehen.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁷⁾

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Ein Grunderwerb und die Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird nicht erforderlich, da im Plangeltungsbereich keine Straßen neu festgesetzt werden.

⁷⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)

Anlage

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

11.0 Anlage Biotoptypenkartierung

