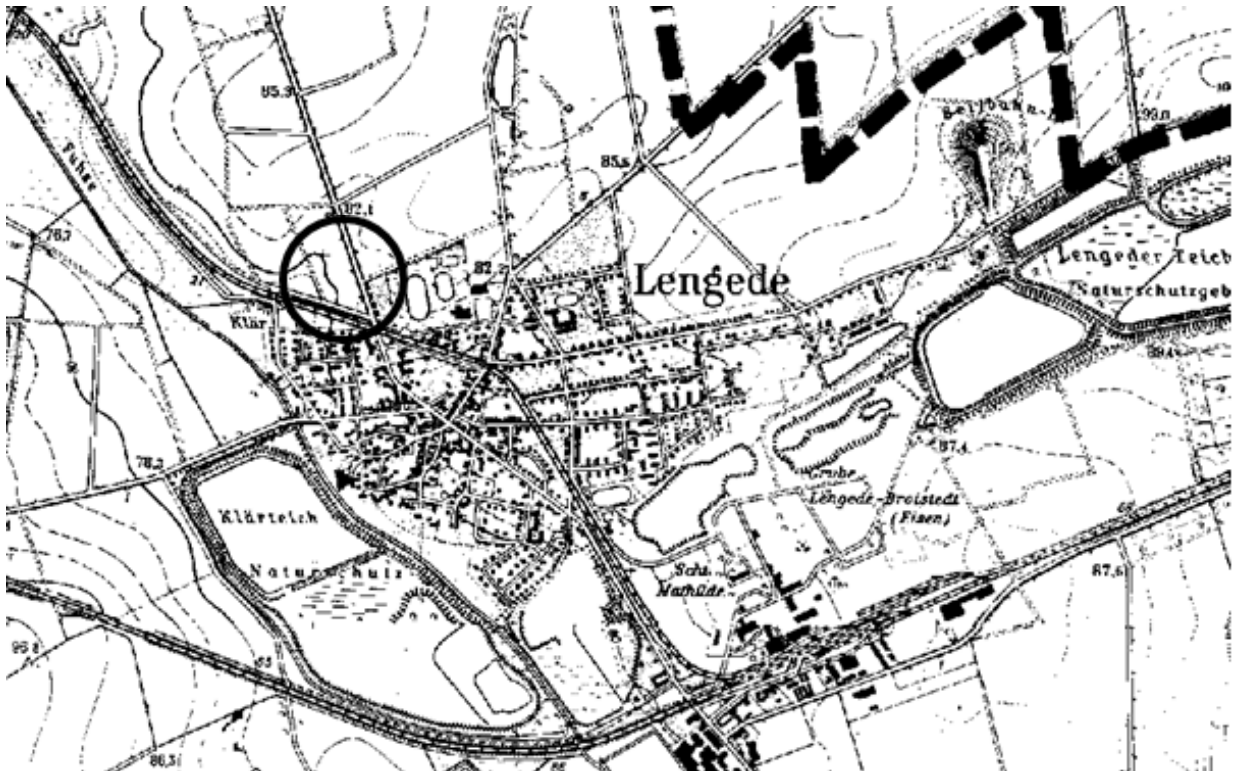


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" 1. Änderung



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



Stand: 02 / 2016
§10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Hoffmann, M. Pfau, G. Winner; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	10
2.1 Ver- und Entsorgung	11
2.2 Brandschutz	11
2.3 Grünordnung und Landschaftspflege	12
2.4 Immissionsschutz	12
2.5 Denkmalschutz	12
2.6 Flächenbilanz	12
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand	15
3.2.2 Entwicklungsprognose	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	16
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
5.0 Zusammenfassende Erklärung	21
5.1 Planungsziel	21
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	22
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
6.3 Öffentliche Auslegung	23
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	23
10.0 Verfahrensvermerk	23
11.0 Anlagen	24

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. 13.000 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 dem Oberzentrum Braunschweig zugehörig ist. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lengede an die Gemeinde Vechelde, im Nordwesten an die Gemeinde Ilsede (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 ostwestlicher 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.

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 zurzeit rd. 13.000 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.

Die überörtliche verkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten querende Landesstraße L 472, die im RROP als Haupt-

¹⁾ RROP 2008, II 2.1. (2)

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

verkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB 39. Die weitere verkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der bebauten Ortslage von Lengede und grenzt an die Landesstraße K 472. Westlich wird derzeit ein neues Wohngebiet entwickelt, was zur weiteren Integration des Einkaufszentrums in den Siedlungskörper beiträgt. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer geringfügigen räumlichen Erweiterung des Einkaufszentrums. Dabei soll die Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter um 200 m² erhöht werden, die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird von 3.350 m² auf 4.500 m² aufgestockt, die zulässige Geschossfläche am Standort wird von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht, ohne den zulässige Versiegelungsgrad zu verändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" wird zu diesem Zweck geändert. Die Erweiterung wird erforderlich, um geänderten Ansprüchen bei der Warenpräsentation, größeren Gangbreiten für größere Einkaufswagen und den Anforderungen bei der Warenlieferung und Regal Befüllung gerecht werden zu können, ohne dass das Warensortiment grundsätzlich geändert würde. Zudem sind die bisher zulässigen Verkaufsflächen bereits auf den Flächen südlich der Straße realisiert, so dass es erforderlich wird Verkaufsflächen und zulässige Sortimente für die Sondergebietsfläche nördlich der Straße festzulegen. 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 seinerzeit bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bei der Firma CIMA ein Gutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um einen verträglichen Standort handelt.

Gemäß RROP ²⁾ hat ein Grundzentrum auch die Funktion, mit zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf der Bevölkerung zu decken. Mit Schreiben vom 22.03.2002 stellt der für die Raumordnung zuständige Zweckverband Großraum Braunschweig – im Einklang mit der Industrie- und Handelskammer Braunschweig – fest, dass der überproportional hohe Kaufkraftabfluss darauf hindeutet, "dass das Grundzentrum Lengede heute seiner grundzentralen Versorgungsfunktion auch mit Gütern des täglichen Bedarfs nur bedingt gerecht wird. Insofern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen" ²⁾.

Im Rahmen eines vorab geführten Abstimmungsgespräches mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig ist vereinbart worden, dass ein ergänzendes Gutachten zur Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung für Lengede planbegleitend eingeholt wird.

In dem ergänzenden, aktuellen Gutachten sind durch die CIMA³ die zusätzlichen Flächenkontingente und Sortimente untersucht worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Planfestsetzungen berücksichtigt. Die Bewertung der Firma CIMA kommt

²⁾ Raumordnerische Stellungnahme zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² in Lengede an der Lafferder Straße (Schreiben des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 22.03.2002 an die Gemeinde Lengede). Ergänzt mit Schreiben vom 24.06.2003 (Verkaufsfläche 3.350 m², Non-Food-Anteil 650 m² Verkaufsfläche).

³⁾ Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes in der Gemeinde Lengede; CIMA; Lübeck 03.09.2015

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

zu dem Schluss, dass die Planung raumordnerisch verträglich ist und die Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen wird.

Da durch die Änderung der Planung lediglich eine Anpassung an veränderte Anforderungen für die Warenlieferung und –präsentation vorgenommen und die Bebaubarkeit des nördlichen Teilgebietes geregelt wird, erachtet die Gemeinde ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung hatte der Zweckverband Großraum Braunschweig Folgendes mitgeteilt:

Nach derzeitiger Rechtslage (LROP 2012) ist eine Abweichung vom Integrationsgebot nicht möglich. Das LROP befindet sich aktuell in Fortschreibung. Im Entwurf zur 2. Offenlage des LROP ist eine Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen.

Um zum gegenwärtigen Zeitpunkt dem Ziel des Umbaus und der Erweiterung des Discounters bereits Rechnung tragen zu können, wurde folgender Vorschlag unterbreitet:

Nach derzeitiger Rechtslage (LROP 2012) ist eine Abweichung vom Integrationsgebot für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes nicht möglich. Das LROP befindet sich aktuell in Fortschreibung. Im Entwurf zur 2. Offenlage des LROP ist eine Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Soweit das in Fortschreibung befindliche LROP so in Kraft tritt, wären die o. g. Ausführungen zum Integrationsgebot (derzeitige Rechtslage) hinfällig. Da es im Raumordnungsrecht im Unterschied zur Bauleitplanung keine materielle Planreife gibt, auf dessen Grundlage Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen vor Rechtsgültigkeit einer Satzung genehmigt werden können, muss daher auf Grundlage der derzeitigen Rechtslage beurteilt werden.

Sollte der Plangeber den Bebauungsplan vor Rechtskraft des LROP zur Rechtskraft bringen wollen, so rege ich an, hinsichtlich der periodischen Sortimente eine aufschiebende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit aufzunehmen, die den im vorhergenannten Abschnitt benannten rechtlich zwingend zu berücksichtigenden Aspekten Rechnung trägt.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, diesem Vorschlag zu folgen, um den Bürgern zeitnah und auch weiterhin eine dem Grundzentrum angemessene Versorgungsstruktur bieten zu können und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Um die Option zu haben, die geplanten Umstrukturierungen und Verkaufsflächenumverteilungen bereits im ersten Quartal 2016 zu beginnen, wurde die Vorgehensweise zur weiteren Bearbeitung des Einzelhandelsgutachtens mit allen Beteiligten vorabgestimmt. Es wird die Überarbeitung und Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen bereits zeitgleich eingeleitet. Sobald das Gutachten vorliegt, wird es den Unterlagen beigelegt.

Insbesondere ist die Gemeinde der Auffassung, dass der Standort des Einkaufszentrums als integrierter Standort zu bewerten ist. Da Lengede als Grundzentrum eingestuft ist, hat der Ort für alle seine Bürger die Grundversorgung an zentralen Stellen zu gewährleisten. Insofern hat die Gemeinde im Rahmen ihrer informellen Einzelhandelskonzeption je einen Versorgungsschwerpunkt in Broistedt an der Wolfenbütteler Straße zur Versorgung von Broistedt und Barbecke und im Norden von Lengede zur Versorgung von Lengede, Klein Lafferde und Woltwiesche entwickelt. Dies wird er-

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

gänzt durch die Fachgeschäfte an der „Broistedter Straße“, „Lafferder Straße“ und „Bodenstedter Weg“.

Der Einzugsbereich des „Sondergebiet Einkaufszentrum“ erfasst im fußläufigen Bereich im Radius von 500m ca. 2.500 Einwohner der Ortslage von Lengede; im Radius von 700 m ca. 3.500 Einwohner und bei einem Radius von 1.000 m werden alle rd. 5.160 Einwohner von Lengede erfasst. Aus dem Ortsteil Klein Lafferde mit derzeit ca. 1.230 Einwohnern ist das Einkaufszentrum in einer Entfernung von rd. 1.700 m zu erreichen und aus Woltwiesche mit ca. 2.050 Einwohnern ist es in rd. 1500 m Entfernung zu erreichen. Insofern leben im Einzugsbereich des Einkaufszentrums ca. 5.780 – 8.440 Menschen. Diese Betrachtung ist auch insofern legitim, da die in anderen Gemeinden nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für Woltwiesche und Klein Lafferde deutlich weiter entfernt liegen (Groß Lafferde ist ca. 3 km entfernt), als der hier in Rede stehende Versorgungsbereich.

Zeitgleich mit dem erneuten Auslegungsbeschluss hatte der Rat der Gemeinde Lengede in seiner Sitzung am 17.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 055 „Kreuzstein“ mit örtlicher Bauvorschrift zur Satzung beschlossen. Im Frühjahr 2016 ist mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu rechnen, so dass das Einkaufszentrum in allernächster Zukunft von Wohnbebauung vollständig umschlossen sein wird.

Die Gemeinde erachtet mit ihrem Vorhaben Erweiterung und Umstrukturierung des Versorgungszentrums ihre grundzentrale Aufgabe zur Sicherung der Grundversorgung nachzukommen, dem Integrationsgebot zu entsprechen, das Kongruenzgebot zu erfüllen und dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung zu tragen. Insbesondere werden nach Auffassung der Gemeinde weder Salzgitter noch Vechelde, Ilsede oder Söhle in ihrer Einzelhandelsstruktur beeinträchtigt.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich gezeigt, dass die textliche Festsetzung Ziffer 1 zur Regelung der Verkaufsflächen und Sortimente zur Zeit nicht den Zielen der Raumordnung entspricht, da die Planung erst nach In-Kraft-Treten des geplanten Landesraumordnungsprogrammes als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Insofern wird die textliche Festsetzung an aufschiebende Bedingungen geknüpft. Folgende Festsetzung wird getroffen:

a) Bis zum In Kraft treten des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) 2015 gilt Folgendes:

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 1 sind alle Nutzungen gem. textlicher Festsetzung 1. Alt mit den genehmigten Verkaufsflächen zulässig – insbesondere ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters um die Verkaufsfläche des aufgegebenen Drogeriemarktes im SO 1 zulässig. Die Flächen des ehemaligen Drogeriemarktes dürfen jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden. (gem. § 9 (2) BauGB)

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 2 sind nur Nutzungen wie in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO zulässig. Einzelhandel ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.

b) Ab in Kraft treten des LROP 2015 gilt gem. § 9 (2) BauGB Folgendes, sofern eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für Nahversorgung zum Tragen kommt und die Kriterien für die Ausnahme erfüllt sind:

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discounter) sowie Fachmärkte, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann, zulässig(nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie Lebensmittel, Reformwaren, Arzneimittel/ Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Floristik, Zeitschriften, Zeitungen, Sanitätswaren und zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie Textilien, Schreibwaren, Geschenkartikel, Spielwaren, ...).

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Fachmärkte für den aperiodischen Bedarf (nicht zentrenrelevant gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie zum Beispiel Raiffeisen(bau)markt, Tierbedarfsmarkt, Fachmarkt für Autozubehör, Möbelmarkt, Fachmarkt für Teppiche und Tapeten, ...) zulässig.

Andernfalls verbleibt es bei den Regelungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 1a.

So wird sichergestellt, dass Planung an die Ziele der Raumordnung sowohl zum gegenwärtigen Zeitpunkt als auch nach In Kraft treten des neuen Landes Raumordnungsprogrammes angepasst ist.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede ist für die Ortslage Lengede mit Stand der 15. Änderung wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich seit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Sonderbaufläche "Einkaufszentrum" dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans, mit der die westlich angrenzende Wohnbaufläche nach Norden erweitert wird. Insofern wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erfolgte der Bau eines Verkehrskreises auf der Lafferder Straße/ Landesstraße L 472.

Bei der Planung handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum". Der ursprüngliche Plan ist 03.12.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die 1. Änderung wird erforderlich, um die zeichnerischen Festsetzungen in Bezug auf die Abgrenzung des Sondergebietes und die Baugrenze im Interesse einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke zu erweitern und eine Veränderung der Verkaufsflächen in Bezug auf die Sortimente vorzunehmen und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² zu erhöhen, ohne die zulässige versiegelbare Fläche zu verändern. Gleichzeitig wird durch die Planung die Nutzung des Baugebietes ermöglicht, die derzeit nicht möglich wäre, da die Verkaufsflächenkontingente in den südlichen Flächen bereits ausgeschöpft wurden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist ein Teil der Fuhseniederung im Südwesten der bebauten Ortslage von Lengede.

Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich die bebaute Ortslage. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich gezeigt, dass die textliche Festsetzung Ziffer 1 zur Regelung der Verkaufsflächen und Sortimente zur Zeit nicht den Zielen der Raumordnung entspricht, da die Planung erst nach In-Kraft-Treten des geplanten Landesraumordnungsprogrammes als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Insofern wird die textliche Festsetzung an aufschiebende Bedingungen geknüpft. Folgende Festsetzung wird getroffen:

a) Bis zum In Kraft treten des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) 2015 gilt Folgendes:

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 1 sind alle Nutzungen gem. textlicher Festsetzung 1. Alt mit den genehmigten Verkaufsflächen zulässig – insbesondere ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters um die Verkaufsfläche des aufgegebenen Drogeriemarktes im SO 1 zulässig. Die Flächen des ehemaligen Drogeriemarktes dürfen jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden (gem. § 9 (2) BauGB)

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 2 sind nur Nutzungen wie in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO zulässig. Einzelhandel ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.

b) Ab in Kraft treten des LROP 2015 gilt gem. § 9 (2) BauGB Folgendes, sofern eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für Nahversorgung zum Tragen kommt und die Kriterien für die Ausnahme erfüllt sind:

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discount) sowie Fachmärkte, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann, zulässig (nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie Lebensmittel, Reformwaren, Arzneimittel/ Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Floristik, Zeitschriften, Zeitungen, Sanitätswaren und zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie Textilien, Schreibwaren, Geschenkartikel, Spielwaren, ...).

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Fachmärkte für den aperiodischen Bedarf (nicht zentrenrelevant gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie zum Beispiel Raiffeisen(bau)markt, Tierbedarfsmarkt, Fachmarkt für Autozubehör, Möbelmarkt, Fachmarkt für Teppiche und Tapeten, ...) zulässig.

Andernfalls verbleibt es bei den Regelungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 1a.

Der Plan wurde gem. § 4a (3) nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Dabei wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Festsetzungen Stellung genommen werden sollte. Im Ergebnis des erneuten Verfahrens sind redaktionelle Präzisierungen vorgenommen worden. So wird sichergestellt, dass die Planung an Ziele der

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Raumordnung sowohl zum gegenwärtigen Zeitpunkt als auch nach In Kraft treten des neuen Landes Raumordnungsprogrammes angepasst ist.

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

Der Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" ist 03.12.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden insgesamt 4.900 m² Geschossfläche bei maximal 3.350 m² Verkaufsfläche zugelassen, von denen auf Lebensmittelsortimente 2.700 m² entfallen dürfen. 650 m² sind sonstigen Non-Food Sortimenten zugeordnet.

Aufgrund neuer, großzügiger Gestaltungskonzepte für diese Art von Lebensmittelmärkten, die für den Verbraucher komfortable Gangbreiten zwischen den Regalen bieten und großzügige Aktionsflächen aufweisen, hat sich für die Präsentation des gleichen Warensortimentes ein gestiegener Flächenbedarf für den Lebensmitteldiscounter ergeben. Insofern wird mit der vorliegenden ersten Änderung das Sondergebiet um die Breite des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges erweitert, um bei der Anlieferung besser mit den größer gewordenen LKW rangieren zu können. Gleichzeitig wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf insgesamt 3.200 m² erhöht und die zulässige Verkaufsfläche für Non Food Sortimente auf 1.300 m². Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 4.500 m² festgelegt und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht. Dies wird insbesondere erforderlich, da die bestehenden Märkte bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die zulässigen Flächenkontingente fast vollständig ausschöpfen, aber der Teilbereich nördlich der Straße "Am Kreisel" nach wie vor unbebaut ist.

Die Gemeinde beabsichtigt dort zum Beispiel einen Landhandel zu errichten und hält zu diesem Zweck Verkaufsflächen für die Non-Food-Sortimente des nicht zentrenrelevanten Bedarfes frei. Im Anhang zur Begründung ist eine detaillierte Übersicht über die Verkaufsflächen und Sortimente zugeordnet zu den Teilflächen des Sondergebietes SO 1 und SO 2 zu finden, um die Gesamtübersicht über die Verteilung für diesen Nahversorgungsstandort zu geben. Dabei wird es als angemessen erachtet, die Verkaufsflächen insbesondere für die Lebensmittelsortimente für den Gesamtstandort zu begrenzen, ohne die Anteile bindend auf die Teilflächen zu verteilen. Dabei ist zu beachten, dass die Gesamtverkaufsfläche für die beiden Teilflächen jeweils für sich insgesamt begrenzt ist. So werden innerhalb der Obergrenzen adäquate Spielräume für die Verteilung der Sortimente auf den Teilflächen geboten, um dem Rahmengebenden Charakter des Bebauungsplanes als Angebotsplanung Rechnung zu tragen und gleichzeitig sicher zu stellen, dass Sortimente und Verkaufsflächengrößen den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderlaufen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der Kompensationsgrad ermittelt wurde, der durch den vorliegenden Bebauungsplan und den bestehenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 29/8 und 29/6, Flur 4, Gemarkung Lengede nach wie vor gewährleistet wird.

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes die Baugrenze nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung be-

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

schlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Gräben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für "Einzelhandel" festsetzt, geändert. Zuvor war die zulässige Verkaufsfläche auf 3.350 m² Verkaufsfläche auf maximal 2.700 m² für Lebensmittelsortimente und maximal 650 m² für sonstige Sortimente begrenzt. Geänderte Ansprüche an die Gestaltung der Warenpräsentation und Veränderungen der Sortimente, insbesondere des Getränkeangebotes und der Drogeriewaren im Bereich des Discounters, machen eine Erweiterung der Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter erforderlich. Um den Vollsortimenter und den Discounter am Ort zu halten, wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf insgesamt maximal 3.200 m² erhöht. Gleichzeitig wird die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente auf 1.300 m² erweitert. Die Gesamtverkaufsfläche wird von 3.350 m² auf 4.500 m² und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht. So wird einerseits den geänderten Präsentationsansprüchen der bestehenden Märkte Rechnung getragen und andererseits dem Zustand abgeholfen, dass derzeit keine Geschoss- und Verkaufsflächen und Warensortimente mehr für den noch nicht bebauten Teilbereich des Sondergebietes nördlich der Straße "Am Kreisel" verfügbar sind. Die Gemeinde beabsichtigt dort die Ansiedlung eines Landhandels mit Baumarktanteil.

Um den Erfordernissen an die Rangierflächen der LKW bei der Warenanlieferung gerecht werden zu können, ist gleichzeitig eine geringfügige Erweiterung des Betriebsgeländes nach Westen um die Breite des vorhandenen Wirtschaftsweges erforderlich. Insofern wird im Norden die Anpflanzungsfläche überplant und es wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Gräben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

Die weiteren Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" sind auf dem Plan als übernommene Planinhalte nachrichtlich aufgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich gezeigt, dass die textliche Festsetzung Ziffer 1 zur Regelung der Verkaufsflächen und Sortimente zur Zeit nicht den Zielen der Raumordnung entspricht, da die Planung erst nach Inkrafttreten des geplanten Landesraumordnungsprogrammes als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Um dem Anpassungsgebot Rechnung zu tragen, wird die textliche Festsetzung Ziffer 1 nun wie folgt gefasst:

1. Neu:

a) **Bis zum Inkrafttreten des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) 2015 gilt Folgendes:**

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 1 sind alle Nutzungen gem. textlicher Festsetzung 1. Alt mit den genehmigten Verkaufsflächen zulässig – insbesondere ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters um die Verkaufsfläche des aufgegebenen Drogeriemarktes im SO 1 zulässig. Die Flächen des ehemaligen Drogeriemarktes dürfen jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden. (gem. § 9 (2) BauGB)

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO 2 sind nur Nutzungen wie in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO zulässig. Einzelhandel ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen 3, 3.1, 4 und 4.1 gelten nicht.

b) Ab in Kraft treten des LROP 2015 gilt gem. § 9 (2) BauGB Folgendes, sofern eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für Nahversorgung zum Tragen kommt und die Kriterien für die Ausnahme erfüllt sind:

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discounter) sowie Fachmärkte, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann, zulässig(nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braun-schweig“ wie Lebensmittel, Reformwaren, Arzneimittel/Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Floristik, Zeitschriften, Zeitungen, Sanitätswaren und zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braun-schweig“ wie Textilien, Schreibwaren, Geschenkartikel, Spielwaren, ...).

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur für den Angebotssektor Fachmärkte für den aperiodischen Bedarf (nicht zentrenrelevant gem. Sortimentsliste „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ wie zum Beispiel Raiffeisen(bau)markt, Tierbedarfsmarkt, Fachmarkt für Autozubehör, Möbelmarkt, Fachmarkt für Teppiche und Tapeten,...) zulässig.

Andernfalls verbleibt es bei den Regelungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 1a.

2.1 Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet ist in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden.

Zur Entwässerung des Sondergebietes ist für das Baugebiet südlich der Planstraße ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger textlich festgesetzt.

Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und von da in den Regenwasserkanal der Ortslage.

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über das vorhandene Kanalnetz zur zentralen Kläranlage der Gemeinde nach Woltwiesche vorgenommen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Peine.

Entlang der westlichen Lafferder Straße – im Bereich der Bauverbotszone – verläuft eine Telekommunikationsleitung, so dass das Gebiet auch an das Telekommunikationsnetz angeschlossen ist.

2.2 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.3 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 3,31 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel" mit einer zulässigen Geschossfläche von 4.900 m² festgesetzt ist. Für Stellplätze und Rangierflächen darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft werden. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen. Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen und deren Zuordnung für die unterschiedlichen Sortimente kommt es nicht zu neuen Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes die Baugrenze nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Gräben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

2.4 Immissionsschutz

Änderungen im Hinblick auf die Emissionen des Sondergebietes werden durch die Planänderung nicht vorgenommen.

Bei der ursprünglich Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt worden, dessen Ergebnisse so in die Planfestsetzungen eingegangen sind, dass die bestehenden benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen – ein Allgemeines Wohngebiet östlich der Lafferder Straße und das südwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m gelegene Seniorenwohnheim – nicht beeinträchtigt werden. Durch die Planung sind dort nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Bei der Realisierung des geplanten, benachbarten Wohngebietes Nr. 055 "Kreuzstein" werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor den Emissionen des Einkaufszentrums erforderlich, da das neue Wohngebiet unmittelbar westlich an das Einkaufszentrum angrenzen wird. Die genauen Umstände und die erforderlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 "Kreuzstein" mit örtlicher Bauvorschrift getroffen.

2.5 Denkmalschutz

Denkmale sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden. Der Planbereich grenzt an ein archäologisches Bodendenkmal an.

2.6 Flächenbilanz

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Einzelhandel"	2,38 ha	72,0 %
Straßenverkehrsfläche	0,54 ha	16,2 %
Grünflächen	0,39 ha	11,8 %
Planbereich	3,31 ha	100 %

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lengede und umfasst das bestehende Einkaufszentrum.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan für das Plangebiet im Norden von Lengede Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" mit einer Größe von 3,31 ha ist 03.12.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten.

Die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente sind durch die mittlerweile bestehenden Märkte im Wesentlichen ausgeschöpft. Geänderte Ansprüche an die Gestaltung der Warenpräsentation und Veränderungen der Sortimente, insbesondere des Getränkeangebotes und der Drogeriewaren im Bereich des Discounters, machen eine Erweiterung der Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter erforderlich.

Es wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf insgesamt maximal 3.200 m² erhöht. Gleichzeitig wird die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente auf 1.300 m² erweitert. Die Gesamtverkaufsfläche wird von 3.350 m² auf 4.500 m² und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht.

So wird einerseits den geänderten Präsentationsansprüchen der bestehenden Märkte Rechnung getragen und andererseits dem Zustand abgeholfen, dass derzeit keine Geschoss- und Verkaufsflächen und Warensortimente mehr für den noch nicht bebauten Teilbereich des Sondergebietes nördlich der Straße "Am Kreisel" verfügbar sind.

Der zulässige Gesamtversiegelungsgrad wird nicht verändert. Änderungen im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung sind insofern nicht zu erwarten.

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes das Plangebiet und die Baugrenze nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Gräben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und den Landschaftsplan der Gemeinde abgeleitet..

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans- zugrunde gelegt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter neue Umweltauswirkungen nicht 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.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist bereits so dimensioniert worden, dass die Oberflächenentwässerung für dieses Plangebiet hierüber gesichert ist.

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen festgelegt.

Der Planbereich stellt sich derzeit im südlichen Teilbereich als Einkaufszentrum und im Norden als Acker dar.

Der Bewertung wird der rechtskräftige Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Darüber hinaus gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs nach wie vor ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

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 Pseudogley-Parabraunerde bestimmt.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht bekannt.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es nicht zu Versiegelungen, die nicht zuvor bereits zulässig gewesen wären.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten am Standort keine adäquaten Einkaufsmöglichkeiten für den Standard eines Grundzentrums gesichert werden. Der Umweltzustand bliebe unverändert vorbelastet durch das bestehende Einkaufszentrum. Es sind Leerstände zu befürchten, da die zulässigen Sortimente nicht der aktuellen Nachfrage für die bestehenden Ladenlokale entsprechen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung / Verminderung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die betreffende Fläche bereits als Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt.

Es werden keine grundsätzlich neuen Bebauungen ermöglicht, sondern lediglich eine größere Geschossfläche und umfangreichere Verkaufsflächen und veränderte Sortimentsverteilungen.

- Kompensation:

Für die Kompensation der Eingriffe sind bereits Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlich neuen zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Insofern ist auch grundsätzlich keine weitere zusätzliche Kompensation erforderlich.

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes die Baugrenze jedoch nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Graben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es eine externe Ausgleichsmaßnahme, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Dieser hat unverändert weiterhin Bestand.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- 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 Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Standortdiskussion wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und um rechtskräftigen Bebauungsplan geführt.

Bei Verzicht auf diese Planung würde es ggf. zu Leerständen einzelner Ladenlokale kommen. Für den alten Schlecker Markt hat sich kein neuer Anbieter für Waren des

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Drogeriesortimentes gefunden. Für die freien Flächen nördlich der Straße "Am Kriesel" könnte alternativ ein anderes Baugebiet festgesetzt werden. Dazu wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes bestehen also lediglich Alternativen hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Sortimente. Zurzeit wird erwogen, dort einen Landhandel mit Baumarktanteil zu entwickeln.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 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 dem rechtskräftigen Bebauungsplan und einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme sind derzeit keine Schwierigkeiten im Hinblick auf den Umweltzustand erkennbar.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein, die im Rahmen der Planung der ersten Änderung verlegt werden, um eine geänderte Gebäudeumfahrt für Lkw zu ermöglichen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Plangebiet im Norden von Lengede Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" mit einer Größe von 3,31 ha ist 03.12.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten.

Die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente sind durch die mittlerweile bestehenden Märkte im Wesentlichen ausgeschöpft. Geänderte Ansprüche an die Gestaltung der Warenpräsentation und Veränderungen der Sortimente, insbesondere des Getränkeangebotes und der Drogeriewaren im Bereich des Discounters, machen eine Erweiterung der Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter erforderlich.

Es wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf insgesamt maximal 3.200 m² erhöht. Gleichzeitig wird die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente auf 1.300 m² erweitert. Die Gesamtverkaufsfläche wird von 3.350 m² auf 4.500 m² und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht.

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

So wird einerseits den geänderten Präsentationsansprüchen der bestehenden Märkte Rechnung getragen und andererseits dem Zustand abgeholfen, dass derzeit keine Geschoss- und Verkaufsflächen und Warensortimente mehr für den noch nicht bebauten Teilbereich des Sondergebietes nördlich der Straße "Am Kreisel" verfügbar sind.

Der zulässige Gesamtversiegelungsgrad wird nicht verändert. Änderungen im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung und den Umweltzustand sind insofern nicht zu erwarten.

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes die Baugrenze nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Graben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 15.07.2015 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Hinweise:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Lengede.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 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.
- 4) Wir weisen darauf hin, dass im Bereich südlich der Planstraße an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes eine Trinkwasserleitung verläuft. Durch eine mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Verschiebung der Baugrenze nach Westen würde evtl. eine Bebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind aus unserer Sicht Bedenken gegen die Planung vorzubringen. Da uns der genaue Leitungsverlauf nicht bekannt ist, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit unserem Regionalcenter TW Netze Mitte (Herr Rössel, Tel. 05171 / 956 -123 oder roessel@wasserverband.de).

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist 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.

Mit Schreiben vom 20.07.2015 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, so zu planen, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können
alternativ

dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

- Verkehr

Mit Schreiben vom 22.07.2015 gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, folgende Hinweise:

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des §9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen bzw. an den durch den Kreisverkehrsplatz geänderten Fahrbahnrand anzupassen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.

In der Bauverbotszone dürfen nur die bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze errichtet werden und sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurück zu bauen.

Entlang der freien Strecke der Landesstraße ist der ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße in den Bebauungsplan einzutragen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o. a. Bebauungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

- Brandschutz

Mit Schreiben vom 20.08.2015 und vom 21.01.2016 gibt der **Landkreis Peine, Vorbeugender Brandschutz**, folgende Hinweise:

1.
Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO 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 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
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.
Zur 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.

- Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 20.08.2015 gibt der **Landkreis Peine aus der Sicht des archäologischen Denkmalschutzes** folgende Hinweise:

Unmittelbar angrenzend an den dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der "Judenfriedhof" lt. Angaben in alten Flurkarten, nähere Einzelheiten sind noch nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich die archäologischen Fundstellen FStNr. 1 und FStNr. 3.

Einzelheiten sind dem anliegenden Plan zu entnehmen.

Da im betroffenen Geltungsbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist bei allen Planungen und bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.

Bei allen Erdarbeiten bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass neu auftretende Funde und/oder Befunde sachgerecht behandelt oder geborgen werden.

Baubegleitende Maßnahmen sind durch eine archäologische Fachfirma und auf Kosten des Verursachers auszuführen (§ 13 NDSchG i.V.m. § 6 Abs. 3 NDSchG).

Nach § 13 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmebeginn wird insbesondere auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind im Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zu berücksichtigen und zu ergänzen.

Die archäologischen Fundstellen sind im Bebauungsplan zu kartieren.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln Hannover** teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 26.01.2016 mit, dass nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

5.0 Zusammenfassende Erklärung

5.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" ist 03.12.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden insgesamt 4.900 m² Geschossfläche bei maximal 3.350 m² Verkaufsfläche zugelassen, von denen auf Lebensmittelsortimente 2.700 m² entfallen dürfen.

650 m² sind sonstigen Non-Food Sortimenten zugeordnet.

Aufgrund neuer, großzügiger Gestaltungskonzepte für diese Art von Lebensmittelmärkten, die für den Verbraucher komfortable Gangbreiten zwischen den Regalen bieten und großzügige Aktionsflächen aufweisen, hat sich für die Präsentation des gleichen Warensortimentes ein gestiegener Flächenbedarf für den Lebensmitteldiscounter ergeben. Insofern wird mit der vorliegenden ersten Änderung das Sondergebiet um die Breite des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges erweitert, um bei der Anlieferung besser mit den größer gewordenen LKW rangieren zu können. Gleichzeitig wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente auf insgesamt 3.200 m² erhöht und die zulässige Verkaufsfläche für Non Food Sortimente auf 1.300 m². Dabei wird bewusst darauf verzichtet, den beiden Teilflächen Kontingente zuzuweisen. So wird es ermöglicht, dass im Rahmen der zulässigen Flächen der beiden Teilflächen Lebensmittel als Randsortimente z. B. Süßigkeiten in einem Möbelmarkt, verkauft werden dürfen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wären 3.070 m² Verkaufsfläche mit Lebensmittelsortimenten belegt und ca. 4 % der zulässigen Lebensmittelverkaufsflächen für die noch zulässigen Verkaufsflächen als Randsortimente verfügbar.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 4.500 m² festgelegt und die zulässige Geschossfläche von 4.900 m² auf 5.900 m² erhöht. Dies wird insbesondere erforderlich, da die bestehenden Märkte bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die zulässigen Flächenkontingente fast vollständig ausschöpfen, aber der Teilbereich nördlich der Straße "Am Kreisel" nach wie vor unbebaut ist. Dort werden künftig maximal 780 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte mit Sortimenten des nicht zentrenrelevanten Bedarfes realisiert werden können.

Die Gemeinde beabsichtigt dort zum Beispiel einen Landhandel zu errichten und hält zu diesem Zweck Verkaufsflächen für die Non-Food-Sortimente frei.

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Da zur Erweiterung des Lidl Standortes die Baugrenze nach Osten erweitert wird und im Norden die Anpflanzungsfläche überplant wird, wird der südliche Teil des Wirtschaftsweges stattdessen für die Anpflanzungen in Anspruch genommen. Dies ist möglich, da der Weg ohnehin im Zusammenhang mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Baugebiet Nr. 55 "Kreuzstein", das westlich angrenzt, nicht mehr benötigt wird. Bei der Bepflanzung werden die Standorte der Gehölze auf den vorhandenen Gräben und eine Hausanschlussleitung abzustimmen sein.

5.2 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.

(wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 29.07.2015 durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 29.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2015 aufgefordert.

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 02.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.11.2015 aufgefordert.

Die Planung wurde nach der Offenlage geändert und die Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4a (3) BauGB nach § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 28.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.01.2016 aufgefordert.

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

6.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 05.10.2015 bis einschließlich 05.11.2015 durchgeführt.

Die Planung wurde nach der Offenlage geändert und die Planung erneut gemäß § 4a (3) BauGB nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.

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.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten für die Erschließung. Die Straße und der Kreisverkehrsplatz sind bereits hergestellt.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 und gem. § 4a (3) BauGB nach § 3 (2) BauGB vom 29.12.2015 bis 29.01.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

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

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

11.0 Anlagen**Übersicht der Verkaufsflächen und Sortimente im Plangebiet Nr. 43 „Sondergebiet Einkaufszentrum“ 1. Änderung**

	Sondergebiet Einkaufszentrum	SO 2	SO 1
GF max. alt	4900 m ²	4900 m ²	
GF max. neu	5900 m ²	5900 m ²	
GF Bestand lt. Baugenehmigung	4370 m ²	0	4370 m ²
VK max. alt	3350 m ²	3350 m ²	
VK max. neu	4500 m ²	780 m ²	3720 m ²
VK Bestand lt. Baugenehmigung	3430 m ²	0	3430 m ²
zulässige Sortimente alt		Lebensmittelsortimente max. 2700 m ²	
Sortimente lt. Baugenehmigung		<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel (REWE 1790 m² VK und LIDL 1000 m² VK) - 2790 m² VK - Textilien, Schreibwaren, Heimdeko, ... - KiK 420 m² - Leerstand (ex. Schlecker) 220 m² 	
zulässige Sortimente neu nach geändertem LROP	Lebensmittel 3200 m ² max. Fachmärkte zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente 1300 m ² max.	<ul style="list-style-type: none"> - Fachmärkte (nicht zentrenrelevante Sortimente, aperiodischer Bedarf wie Raiffeisenbaumarkt, Tierbedarfsmarkt, Autozubehör, Möbelmarkt (Teppiche, Tapeten, Farben...)) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel - Fachmärkte, (zentrenrelevante Sortimente, periodischer Bedarf wie Textilien, Schreibwaren, Heimdeko, Zeitschriften, Geschenkartikel ...)
zulässige Nutzungen und Sortimente neu bis zur Änderung LROP gem. Entwurf Stand 12/2015		<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungen gem. § 8 BauNVO, - 10% der Fläche des Hauptbetriebes für räumlich und fachlich untergeordneten Vertrieb - selbständiger Einzelhandel zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelsortimente und Fachmarkt max. 3430 m²
Sortimente lt. aktueller Planung	Disponibel: - 130 m ² für Lebensmittelsortimente - 780 m ² VK für Fachmärkte		<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelsortimente 3070 m² (REWE 1790 m² VK, LIDL 1280 m² VK) - Fachmarkt (KiK 420 m² VK) - 220 m² Leerstand nicht für Einzelhandel