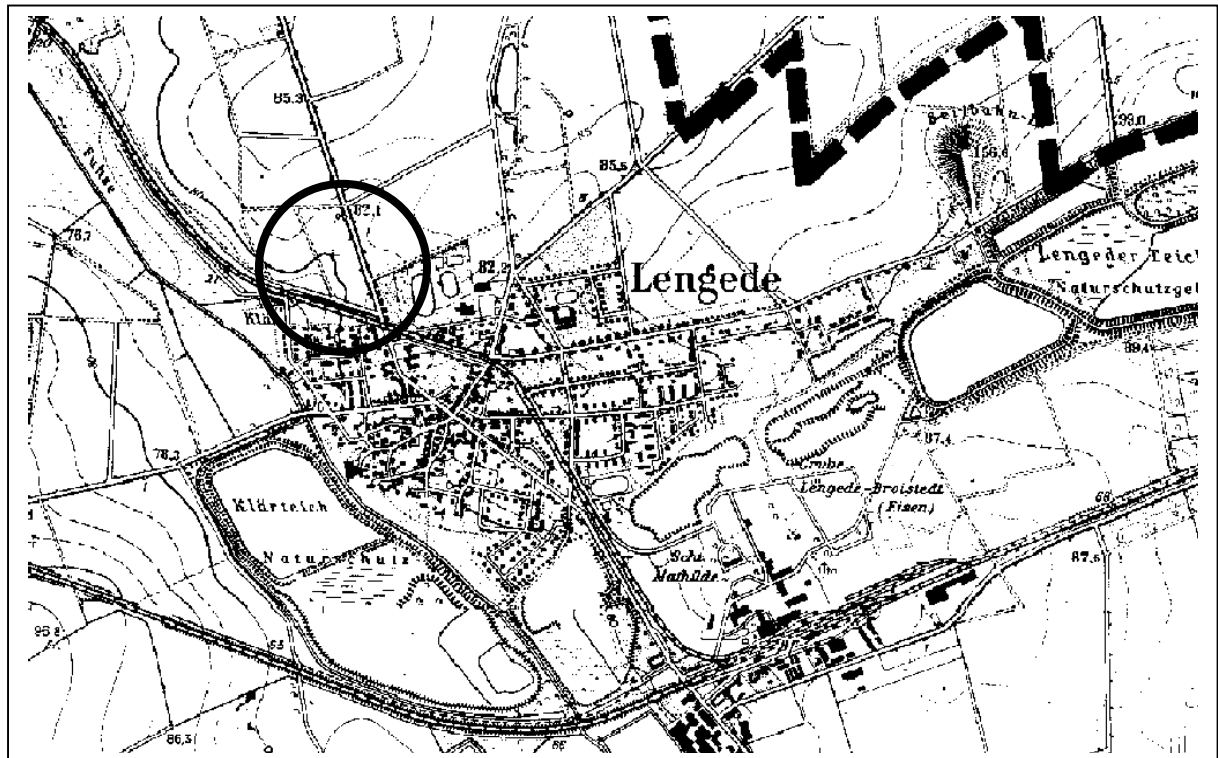


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 043 "SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM",
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT LENGEDE, LANDKREIS PEINE**



Kartengrundlage: Verkleinerung und Zusammenschnitt der
DGK M 1 : 5.000 zur Vervielfältigung freigegeben am
07.12./08.12./05.11.1987
der Gemeinde Lengede durch den Herausgeber Kataster-
amt Peine/ Hildesheim/ Salzgitter

ÜBERSICHT M 1 : 10.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

2003

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, K. MÜLLER**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
<u>1.0 ALLGEMEINES</u>	3
<u>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN</u>	3
<u>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE</u>	4
<u>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	5
<u>1.4 ENTWICKLUNGSKONZEPTION</u>	5
<u>2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u>	8
<u>2.1 UMWELTBELANGE</u>	10
<u>2.2 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	14
<u>2.3 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u>	18
<u>3.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u>	19
<u>3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS</u>	19
<u>3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS</u>	19
<u>3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u>	19
<u>3.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	19
<u>4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u>	20
<u>4.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN</u>	20
<u>4.2 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</u>	20
<u>4.3 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</u>	20
<u>5.0 VERFAHRENSVERMERK</u>	20

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 12.000 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 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.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Gemeinde Lengede Teil des Ordnungsraumes Braunschweig (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u.a.m.).

So ist nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 1995 ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und den Mittelzentren. Im Verflechtungsbereich dieser zentralen Standorte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Des weiteren ist die Siedlungsentwicklung insbesondere auf diejenigen Grundzentren zu konzentrieren, die über Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen." ²⁾

Dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend, ist Lengede/ Broistedt als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- und Mittelzentren (LROP 1994, Teil I, B 06 07) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen.

Entsprechend ist Lengede/ Broistedt auch im RROP ²⁾ als Grundzentrum (D 1.6 01 bis D 1.6 03) der Gemeinde mit den zusätzlichen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.5 03) festgelegt.

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" ³⁾.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede ist für die Ortslage Lengede mit Stand der 6. Änderung wirksam. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans stellt die Änderung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" dar. Die 7. Änderung wird vor dem Bebauungsplan Nr. 043 zur Rechtskraft gelangen. Insofern wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erfolgt der Bau eines Verkehrskreises auf der Lafferder Straße. Der vorliegende Bauleitplan ersetzt ein Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehr. Die genaue Ausbauplanung – wiedergegeben im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan – ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel erfolgt. Im Bebauungsplan selbst ist nur die entsprechende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang erhielt das Straßenbauamt auch eine verkehrliche Entwicklungskonzeption, die die Einbindung des Kreises in das Straßennetz Lengedes dokumentiert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt (vgl. § 3 a UVPG).

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (Zweckverband Großraum Braunschweig)

³⁾ 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).

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Planaufstellung wird erforderlich, damit die Ortslage Lengede ihrer vom RROP⁴⁾ zugewiesenen Funktion eines Grundzentrums – Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung durch zentrale Einrichtungen – gerecht werden kann. Dies ist gegenwärtig nur bedingt der Fall, worauf der überproportional hohe Kaufkraftabfluß des Grundzentrums hindeutet (vgl. Schreiben des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 22.03.2002⁵⁾).

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Lengedes können ihre Verkaufsflächen u. a. aufgrund der gegebenen städtebaulichen Strukturen nicht weiter ausdehnen. Dies ist jedoch aus Gründen der heutigen Wirtschafts- und Verkaufsstrategien der Einzelhandelsbetriebe erforderlich (z. B. Erweiterung des Warensortiments, großzügigere Bewegungsfreiheit in den Gängen). Weiterhin stehen auch Parkplatzflächen nicht in ausreichender Größe zur Verfügung. Diese Situation hat bereits zur Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben in Lengede geführt, was zu dem o. g. Kaufkraftabfluß mit beitrug.

Die Festsetzung eines Sondergebietes "Einkaufszentrum" wird zu einer Verbesserung der Situation führen, da hier in einem städtebaulich vertretbaren Umfang Verkaufsfläche und Raum für Parkplätze realisiert werden können. Die Industrie- und Handelskammer und der Zweckverband Großraum Braunschweig halten für das Nahversorgungszentrum eine maximale Verkaufsfläche von 3.350 m² für standortverträglich. Die Gemeinde Lengede setzt diesen Wert mit vorliegendem Bauleitplan als Obergrenze fest. Da die künftige Entwicklung der Ortslage Lengede im Bereich des Plangebietes erfolgen wird – bei weiterem Bedarf sind hier u. a. Wohnbauflächen geplant –, ist das vorliegende Vorhaben städtebaulich sehr gut integriert. Unterstützt wird die Einbindung durch die gute Erreichbarkeit sowohl für Pkw-Fahrer, Radfahrer und Fußgänger (vgl. Kapitel Entwicklungskonzeption).

Für die Erschließung des Sondergebietes ist die Anlage eines Kreisverkehrs geplant. Da in diesem Bereich – beidseitig der Lafferder Straße – die künftige Entwicklung der Ortslage Lengedes erfolgen wird (u. a. Wohnbauflächen), ist der Kreisverkehr mittelfristig auch für die Erschließung dieser Baugebiete erforderlich. Darüber hinaus ist der Kreis Teil einer geplanten nördlichen Hauptsammelstraße, die die bebaute Ortslage Lengede künftig verkehrlich entlasten soll (vgl. Pkt. 1.4, Entwicklungskonzeption).

1.4 ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Das geplante Sondergebiet liegt direkt im Kreuzungsbereich der Lafferder Straße und der öffentlichen, nicht-bundeseigenen Eisenbahn (Peiner Eisenbahn) der Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH. In der Umgebung befinden sich Wohngebiete bzw. landwirtschaftliche Flächen.

⁴⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (Zweckverband Großraum Braunschweig)

⁵⁾ 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).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Südlich der Bahngleise liegen hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Flächen (Sondergebiet Senioren- und Pflegeheim, welches aber nur als Wohnheim genutzt wird). Entlang der Lafferder Straße liegen nördlich der Gleise Wohngebiete, südlich gemischte Baugebiete bzw. Gebiete mit gewerblich geprägter Nutzung (Tankstelle und Verbrauchermarkt). Ausnahme ist die Fläche, wo sich die Realschule befindet. Die Lafferder Straße führt als Broistedter Straße direkt in den Ortskern Lengedes.

Für den Bereich der vorliegenden Planung gibt es konkrete Überlegungen, ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Dazu wird die Verträglichkeit eines solchen Vorhabens mit der Umgebung geprüft sowie die Anbindung der Nutzung an den Ortskern.

Das Plangebiet liegt direkt an der Lafferder Straße und damit an einer Achse, entlang derer sich hauptsächlich Nutzungen mit gewerblichem und Dienstleistungsschwerpunkt angesiedelt haben und die direkt in den alten Dorfkern mit seiner gemischten Nutzung führt. Insofern ist die Lage eines künftigen Einkaufszentrums an dieser Achse städtebaulich sinnvoll. Es kann auch davon ausgegangen werden, daß die "Magnetenwirkung" des Einkaufszentrums zu einer Belebung der südlich anschließenden gewerblichen Nutzung führt.

Weiterhin ist das Vorhaben in Wohnbauflächen eingebettet, welche zum Großteil im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind (östlich und westlich der Sonderbaufläche) und bei künftigen Bedarf nach Norden hin erweitert werden. Damit verschiebt sich in mittelfristiger Zukunft der Ortsrand in diesem Bereich weiter nach Norden, so daß sich die vorliegende Planung nicht mehr am Ortsrand befindet. Die unterschiedlichen Schutzansprüche, die sich durch die Darstellung von Wohnbau- und Sonderbauflächen ergeben, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geklärt. Insgesamt kann allerdings davon ausgegangen werden, daß durch entsprechende Vorkehrungen (z. B.: Einhausung von Anlieferzonen) die Verträglichkeit gewährleistet werden kann (vgl. Pkt. 2.1, Immissionsschutz).

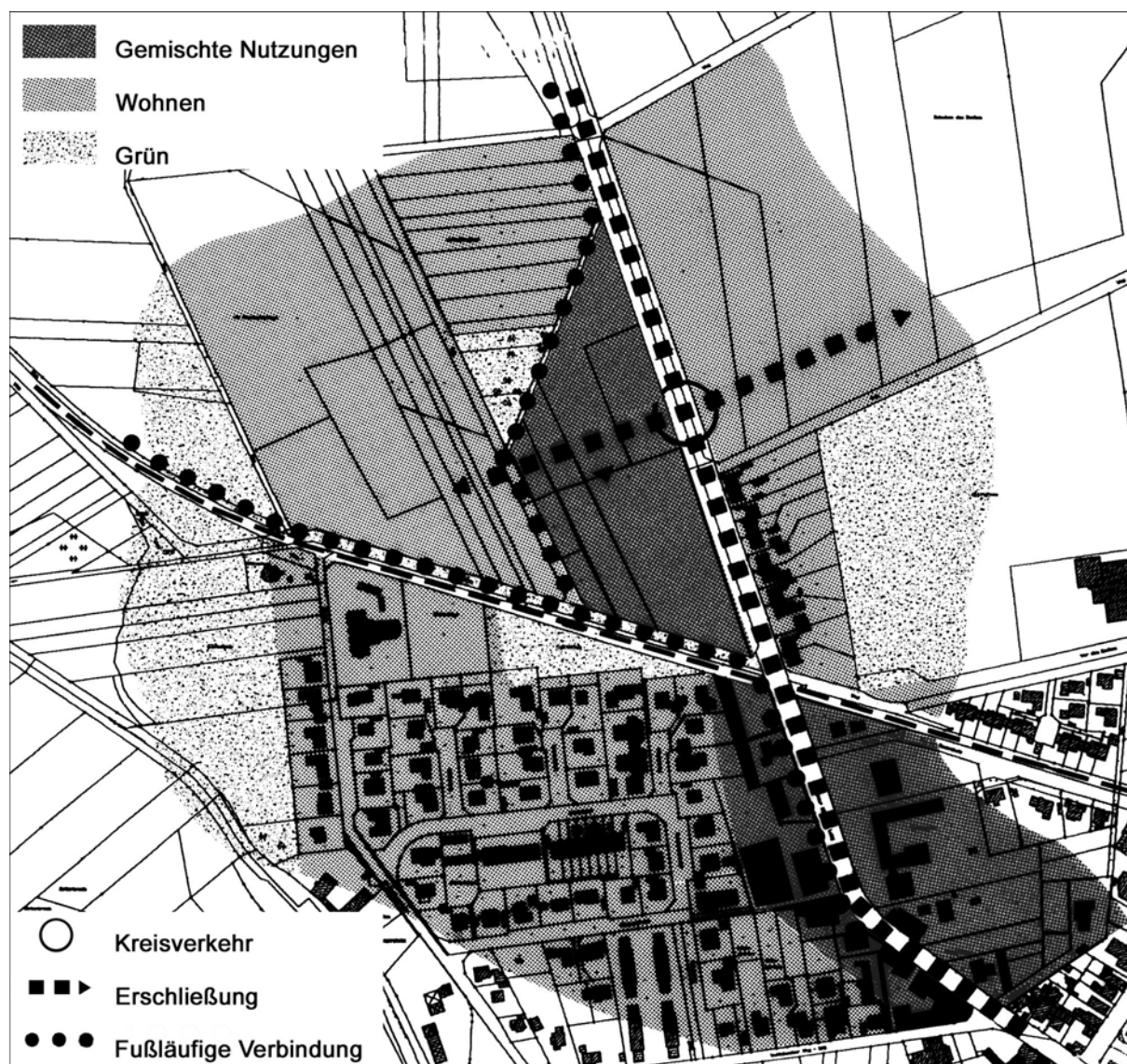
Die Erschließung der vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete erfolgt über die Lafferder Straße. Dazu wird nördlich der an der östlichen Straßenseite vorhandenen Wohnbebauung ein Kreisverkehr gebaut. Die Anbindung der Bauflächen an die Erschließungsstraßen für Pkw und Lkw ist damit sichergestellt. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen alternative Möglichkeiten. Der von Norden kommende, vorhandene Wanderweg knickt von der Lafferder Straße nach Südwesten ab und führt in die Bauflächen in Richtung Gleisanlage. Gleichzeitig besteht dann die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung nach Westen (aus Lengede heraus) oder nach Südosten (ins Ortszentrum hinein). Somit ist nicht nur ein zukünftiges Einkaufszentrum attraktiv für den Fußgängerverkehr an den Ortskern angebunden, sondern auch die zukünftigen Wohngebiete.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung Lengedes der untersuchte Bereich städtebaulich sehr gut für die Realisierung eines Einkaufszentrums geeignet ist.

Im Zusammenhang mit der Kreiselpassung hat die Gemeinde Lengede das "Entwicklungskonzept Lafferder Straße" erarbeiten lassen. Hier ist zum einen die zukünftige bauliche Entwicklung der Ortslage Lengede widergegeben und die verkehrliche Erschließung der geplanten möglichen Wohnbauflächen. Zum anderen – als zentrales Thema – stellt das Konzept dar, wie der Ortskern Lengede künftig von Durchgangsverkehr entlastet werden kann. Hierzu wird – in Verbindung mit den neuen Baugebieten und unter Einbezug bestehender Straßen – der Verlauf einer "Nördlichen Hauptsammelstraße" widergegeben, in die der genannte Kreiselpassung integriert ist. Die nördliche Hauptsammelstraße soll die Lafferder Straße mit dem Sandschachtweg und

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

diesen mit dem Bodenstedter Weg verbinden. Damit kann aus Norden kommender Verkehr mit Fahrtrichtung Osten von der Lafferder Straße auf den Bodenstedter Weg gelenkt werden, ohne die Ortsmitte durchfahren zu müssen. Das gleiche gilt für Verkehr aus Osten in Richtung Norden. Das "Entwicklungskonzept Lafferder Straße" liegt der Begründung als Anlage bei.



HINWEIS: Die Konzeption gibt nicht die genaue Lage des Kreisverkehrs wider. Das "Entwicklungskonzept Lafferder Straße" ist als Anlage beigefügt.

2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die Bauflächen werden als sonstige Sondergebiete (SO) im Sinne des § 11 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festge-setzt. Die Festsetzung erfolgt, um die grundzentrale Aufgabe Lengedes – Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung – zu sichern und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Die Verkaufsfläche ist dabei für das ge-samte Plangebiet mit maximal 3.350 m² festgesetzt, wobei sich die Verkaufsflächen auf die zulässigen Sparten Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter (insgesamt max. 2.700 m²) und sonstige Fachmärkte (insgesamt max. 650 m²) ver-teilen. Damit wird zum einen den Flächenbedürfnissen der einzelnen Sparten ent-sprochen, zum anderen wird eine Gefährdung des vorhandenen Einzelhandels ver-mieden.

Um zukünftig besser auf geänderte Nutzungsvorstellungen reagieren zu können und um den Standort städtebaulich sinnvoll zu integrieren, sind ausnahmsweise nicht nur der Hauptnutzung untergeordnete Serviceeinrichtungen, sondern auch Dienstlei-stungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inan-spruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann, zulässig, soweit sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. So bleibt der Charakter eines Sondergebietes "Einkaufszentrum" gewahrt. Dem entspricht auch, daß Werbeanlagen im Sondergebiet zulässig sind. Dabei wird die Anzahl der Werbepylone und der Fahnenmasten beschränkt, um entlang der Ortseinfahrt Laffer-der Straße ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Geschoßfläche von 4.900 m² für das gesamte Plangebiet und eine maximale Oberkante baulicher Anla-gen von 12,00 m geregelt. Dadurch wird eine bauliche Einfügung des Vorhabens in die Maßstäblichkeit der vorhandenen und zukünftigen durch Wohnbebauung ge-prägten Umgebung erreicht. Aus diesem Grund erfolgt auch die Beschränkung der Höhe von Pylonen und Fahnenmasten auf 8,00 m bzw. auf 9,00 m.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der bauli-chen Nutzung hinreichend durch die Geschoßflächenzahl und die Gebäudehöhe de-finiiert wird. Es kann allerdings erfahrungsgemäß von einem hohen Grad der Versie-gelung bei einem Einkaufszentrum (Gebäude, Parkplätze, Zufahrten, etc.) ausgegan-gen werden (siehe auch Kapitel "Umweltbelange").

Der Bauteppich – durch Baugrenzen definiert – ist großflächig festgesetzt, um flexibel auf unterschiedliche Nutzungskonzepte (Stellung baulicher Anlagen, Anlieferung, etc.) reagieren zu können. Dabei muß die künftige Bebauung einen Abstand von 20,00 m zum befestigten Straßenfahrbahnrand der Lafferder Straße halten, da es sich hier um eine klassifizierte Straße (Landesstraße L 472) handelt, für die die Be-stimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes gelten.

Im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze müssen Anliefer- und Ladezonen eingehaust werden. So soll vorhandene und künftige Wohnnutzung, die sich langfri-stig westlich des Plangebietes entwickeln wird, vor Immissionen des Einkaufszent-rums geschützt werden (vgl. Kapitel Immissionsschutz).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der südwestlichen Seite des Plangebietes ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der unmittelbaren Ortsrandeingrünung, zum anderen der langfristigen Einbindung des Einkaufszentrums in die zukünftige Bebauung in diesem Bereich.

- Grünflächen

Entlang der Lafferder Straße ist – innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche – ein vier Meter breiter Streifen private Grünfläche festgesetzt, der vor allem der Aufwertung des Ortsbildes dient.

Im Süden des Plangebietes ist ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden. Hier ist die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet ist die Anlage eines Fußweges zulässig, der sich in der Lokalität bereits dort befindet.

Die privaten Grünflächen und die Anpflanzungsflächen sind z. T. auch in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einbezogen (vgl. Kapitel Grünordnung und Landespflege).

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird über die Lafferder Straße aus erschlossen. Dazu ist der Bau eines Kreisels vorgesehen, über den dann auch die zukünftigen Baugebiete, sowohl westlich des Einkaufszentrums als auch östlich der Lafferder Straße, erschlossen werden sollen.

Im Bebauungsplan sind die Flächen des Kreisels der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die konkrete Ausbauplanung ist im städtebaulichen Entwurf widergegeben.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze werden im Zuge der Realisierung innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachzuweisen sein.

Private Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei hier die konkrete Planung im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums zugrunde gelegt werden wird. Diesbezügliche Regelungen erfolgen außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

- Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet kann in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden werden. Darüber hinaus kann die Versorgung über die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie usw. ausgeführt werden.

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 ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und von da in den Regenwasserkanal der Ortslage.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über das vorhandene bzw. zu erweiternde 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 werden kann.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt.

- Archäologie

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lengede wurde im Bereich der vorliegenden Planung eine archäologische Fundstelle nachrichtlich übernommen. Als Ergebnis eines am 19.08.2002 zwischen der Gemeinde Lengede und dem Landkreis Peine geführten Gespräches hat sich herausgestellt, daß das in Rede stehende Plangebiet nicht betroffen ist und Funde lediglich im Umfeld der Fläche aufgetreten sind.

Unmittelbar angrenzend an den dargestellten Bereich befindet sich der „Judenfriedhof“. Angaben in alten Flurkarten, nähere Einzelheiten sind noch nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich archäologische Fundstellen: FStNr. 1 und 3 der Niedersächsischen Fundstellenkartei, Gemarkung Lengede.

Da mit weiteren archäologischen Funden im dargestellten Bereich zu rechnen ist, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten/Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine – untere Denkmalschutzbehörde – Burgstraße 1, 31224 Peine oder bei der Bezirksregierung Braunschweig, Dez. 406/Bezirksarchäologie, Postfach 3247, 38022 Braunschweig, anzuzeigen.

Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich dem Institut für Denkmalpflege (Bezirksarchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Peine zu melden (§ 14 (1) NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

2.1 UMWELTBELANGE

- Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten ⁶⁾ erarbeitet worden, dessen bauleitplanerisch relevanten Aussagen in den Bebauungsplan eingearbeitet sind:

"Beurteilung der Geräuschsituation

Gewerbelärm

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, daß durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen der für allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maß-

⁶⁾ Bonk Maire Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lengede", Garbsen Mai 2003

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

gebliche Orientierungswert am Tage im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen eingehalten bzw. unterschritten wird. An der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Lafferder Straße beträgt die Unterschreitung des WA-Orientierungswertes rd. 2 dB(A). Pegelbestimmend für diese Wohnbebauung sind im Wesentlichen die Geräuschimmissionen aus dem Bereich der Parkplätze bzw. der Hauptfahrgassen.

Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen westlich des betrachteten Sondergebietes wird der WA-Orientierungswert am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) deutlich – um rd. 6 dB(A) – unterschritten. Damit kann auch ein Überschreitung im Bereich der möglichen Erweiterungsfläche des Seniorenwohnheims – im Südwesten des Plangebietes – sicher ausgeschlossen werden. Bei den Berechnungen wurde – wie in Abschnitt 4.4 beschrieben – vorausgesetzt, daß die Ladezone [L2] eingehaust wird. Mit dieser Maßnahme wäre ggf. auch eine Anlieferung in der Ruhezeit (z.B. in der Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr) denkbar.

Im Hinblick auf evtl. auftretende Spitzenpegel durch mögliches "Druckluftzischen" im Bereich der Lkw-Fahrestrecken bzw. der Ladezonen sowie Türensclagen im Bereich der Pkw-Stellplätze ist festzustellen, daß der maßgebende Bezugspegel für allgemeine Wohngebiete tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) unter Ansatz in Abschnitt 4 genannten Emissionswerte in allen betrachteten Aufpunkten deutlich unterschritten wird.

Ein Lkw-Anlieferverkehr in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr (nachts) ist demgegenüber in jedem Fall auszuschließen, da zur Beurteilung des Spitzenwert-Kriteriums in der Nachtzeit ebenfalls die oben angegebenen Maximalpegel anzusetzen sind, die maßgebenden Vergleichswerte "nachts" aber um 25 dB(A) unter dem "Tages-Richtwert" liegen."

"Zusammenfassung

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen haben gezeigt, daß gegen die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" unter Berücksichtigung der in Abschnitt 4 angegebenen Randbedingungen aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Evtl. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen (=> Einhausung der Ladezone [L2] bzw. organisatorische Maßnahmen (=> kein Lieferverkehr in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) sind ggf. im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens erneut zu prüfen. Es obliegt der planenden Kommune abzuwägen, inwieweit diesbezügliche Regelungen bereits im Bauleitplanverfahren festgesetzt werden sollen.

Da die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs, die im Bereich von öffentlichen Verkehrswegen (Erschließungsstraße, L 472) emittiert werden zu keiner nennenswerten Pegelerhöhung im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung östlich der L 472 führen und die Immissionsbelastung im Prognosefall tags überall unter 70 dB(A) bleibt, sind gem. Abschnitt 7.4 der TA Lärm keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung dieser Geräusche erforderlich.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen resultiert weder aus dem Neubau der Erschließungsstraße noch aus dem Ausbau der L 472 (inkl. Bau des Kreisverkehrsplatzes) nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV "dem Grunde nach" ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der direkt angrenzenden Bebauung."

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und im Sinne einer besseren Handhabung bei der Realisierung des Vorhabens erachtet es die Gemeinde auf Grundlage des Gutachtens für angemessen, gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Einhausung von Anlieferzonen/ Ladezonen und die Beschränkung der Anlieferzeiten festzusetzen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

- Grünordnung und Landespflege

Der Begründung ist als Anlage ein Eingriffsgutachten beigegeben. Die wesentlichen Ergebnisse sind im folgenden wiedergegeben:

Am nordwestlichen Ortsrand von Lengede soll westlich der Landesstraße 472 auf einer Fläche von rd. 2,32 ha Einkaufszentrum mit einer maximalen Geschoßfläche von 4.900 m² entstehen. Darüber hinaus soll am Ortseingang auf der L 472 ein Kreisverkehr errichtet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden neben einer rd. 2,83 ha großen Ackerfläche die bestehende Landesstraße 472 sowie ein Feldweg überplant.

Im Bereich der Sonderbaufläche wird in der Bilanzierung von einer 80 %igen Versiegelung ausgegangen. Die Neuversiegelung durch Straßen und Wege beträgt rd. 0,20 ha. Die erheblichen Beeinträchtigungen finden auf einer Fläche von rd. 2,75 ha statt. Darüber hinaus müssen durch den Straßenausbau sechs Linden gefällt werden. Durch die Planfestsetzungen entsteht ein Kompensationsbedarf von rd. 0,75 ha.

Als Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet private Grünflächen im Umfang von rd. 0,46 ha zur Verfügung.

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nur z.T. kompensiert werden. Es bleibt ein Defizit von rd. 0,29 ha bestehen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem rd. 0,20 ha großen Flurstück 29/6, Flur 4, Gemarkung Lengede eine Strauch-Baumhecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie eine Sukzessionsfläche festgelegt. Insgesamt 50 % der Fläche werden bepflanzt. Die übrigen Freiflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

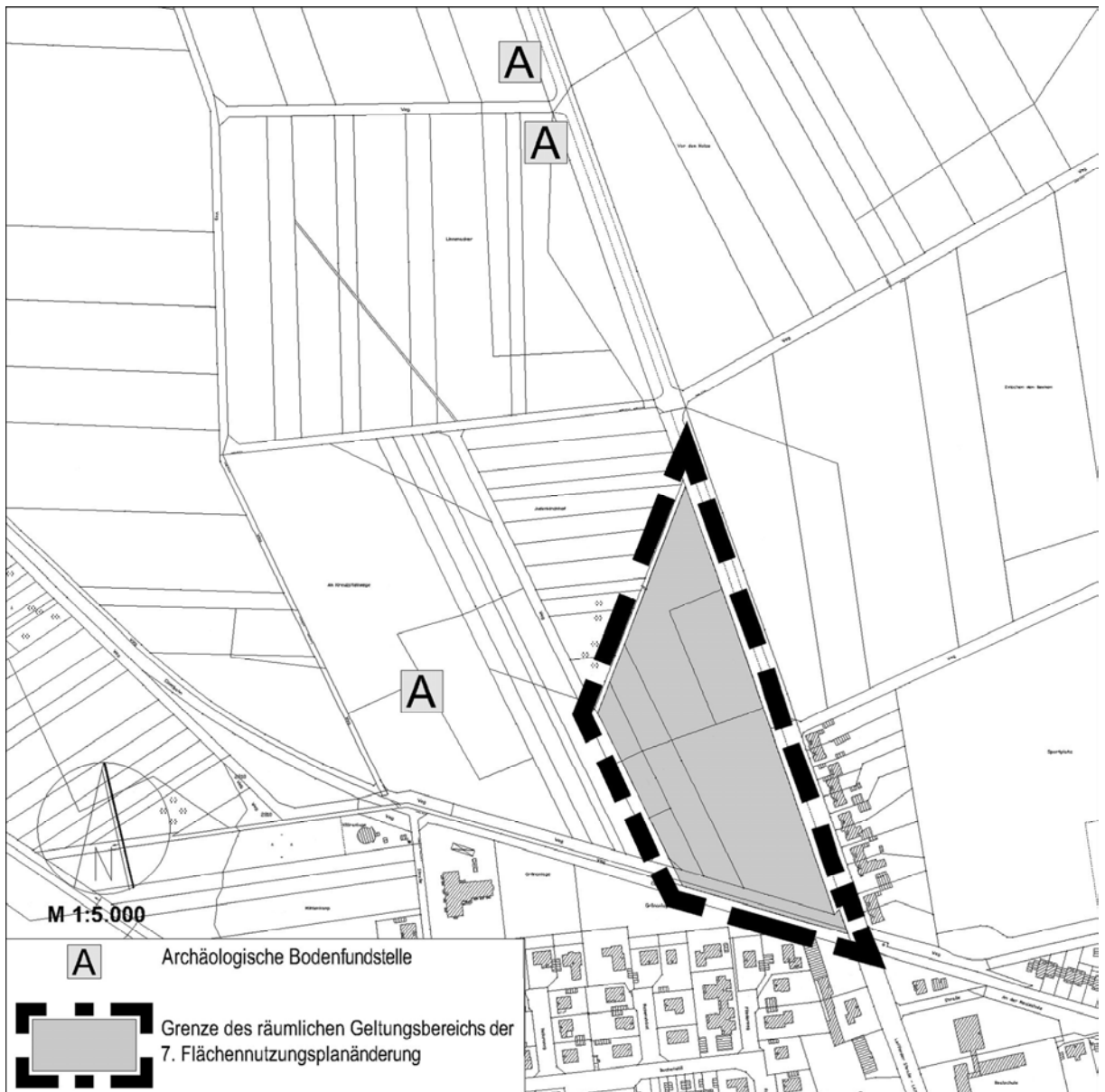
Der Ausgleich für das verbleibende Defizit von rd. 0,09 ha wird im Flächenpool der Gemeinde Lengede realisiert.

- Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet der westlich des Plangebietes verlaufenden Fuhse ist gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede übernommen.

Der Bereich des vorliegenden Plangebietes liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes in rd. 330 m Entfernung.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine



2.2 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom **18.01.2003** weist die **Bezirksregierung Braunschweig** auf folgendes hin:

Der betroffene Planungsbereich liegt in unmittelbarer Umgebung von archäologischen Fundstellen (FStNr. 3: Fundstreuung) in der Gemarkung Lengede. Da mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten, dazu zählen auch Erschließungsarbeiten, mindestens zwei Wochen vor Maßnahmebeginn bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Peine oder dem Bezirksarchäologen Herrn Dr. Geschwinde (Tel. 1305) anzuzeigen.

Der **Landkreis Peine** gibt mit Schreiben vom **28.11.2002** folgende Hinweise:

Vorbeugender Brandschutz

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 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 mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 - 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- 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 mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
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.

Untere Abfallbehörde

Hinweis zu Altablagerungen:

Auf dem angezeigten Flurstück sind Altablagerungen derzeit nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 525 m nordöstlich des Plangebietes eine bekannte Altablagerung befindet (Anlage 56, NLÖ-Nr. 1570054002).

Hinweis zu Abfällen und zu Erdbewegungen jeglicher Art:

zu Abfällen: Das „Merkblatt zu Abfällen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten (Stand 01.01.1999) (Anmerkung: - Auch anfallender Bauschutt ist Abfall, der ordnungsgemäß entsorgt (verwertet und/oder beseitigt) werden muß. - Eine Beseitigung von Abfällen jeglicher Art außerhalb der dafür zugelassenen Einrichtungen (z. B. Hausmülldeponie Stedum) ist verboten)

Nicht verwertbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung aller anfallenden Abfälle ist auf Nachfrage nachzuweisen.

zu Geländeauffüllungen/Bodenaustauschmaßnahmen: Sofern Geländeauffüllungen oder Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich sind, sind diese grundsätzlich mit der 'Unteren Abfallbehörde' abzusprechen (Tel.-Nr. 05171/401-533, -534, -535).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

zu Aushubarbeiten: Sollten im Zuge von Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten oder eine Kontamination vorweisen, ist umgehend der Landkreis Peine, 'Untere Abfallbehörde', (Tel.-Nr. 05171/401-533, -534, -535), zu benachrichtigen. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen!

Untere Bodenschutzbehörde

Hinweis: Ein Verunreinigen des Untergrundes/Bodens, gleich welcher Art, ist verboten!

Untere Wasserbehörde

Allgemeiner Hinweis zur Entsorgung von Niederschlagswasser:

Gesammeltes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, muß entweder über die Kanalisation abgeleitet oder auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Bezüglich der erforderlichen Niederschlagswasserentwässerung in dem angezeigten Plangebiet (für das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen), sollte grundsätzlich die Nutzung/Verwertung des Niederschlagswassers vor dessen Versickerung oder Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem gestellt werden.

Dieses wiederum würde den Bau von Niederschlagswasserrückhalteeinrichtungen, z.B. in Form von Zisternen, erforderlich machen. Diese sind dann mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem oder an gleichwertige Systeme (z.B. Versickerungsmulden, Versickerungsschächte, etc.) anzuschließen.

Hinweis zu gewerblich genutzten Grundstücken: Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf einem Gewerbegrundstück ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der 'Unteren Wasserbehörde' zu beantragen.

Mit Schreiben vom **31.07.2003** gibt der **Landkreis Peine** folgende Anregungen:

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde

Seit dem 30.04.2003 gilt ein neues Merkblatt. Deshalb:

Das Merkblatt der 'Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde' ist zu beachten

Unteren Wasserbehörde

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem und nicht belasteten Regenwasser auf Gewerbegrundstücken sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der 'Unteren Wasserbehörde' zu beantragen.

Der **Wasserverband Peine** weist mit seinem Schreiben vom **20.11.2002** darauf hin, daß "1.) Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über vorhandene bzw. zu erweiternde Netzanlagen, in der "Lafferder Straße". Zur Netzerweiterung in die innere Erschließungsstraße des Sondergebietes ist die Vorlage eines Ausbauplanes des geplanten Verkehrskreisels erforderlich.

Der Wasserverband bittet, diesen Sachverhalt in die weitere Bauplanung einzubeziehen.

2.) Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die vorhandenen Netzanlagen in der "Lafferder Straße" ist eingeschränkt und entspricht nicht den Vorgaben für den Brandgrundschutz gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405.

Eine Leistungsbemessung hat ergeben, daß an den Hydranten in Höhe Hausnummer 30 und 36 eine maximale Entnahmemenge von 300 l/min zur Verfügung steht.

Diesbezüglich stellt der Verband zur Zeit ein Sanierungsprogramm für das gesamte Wasserversorgungsnetz in der Ortschaft Lengede auf.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Ausarbeitung soll bis zum Jahresende 2002 abgeschlossen werden können, um evtl. in 2003 bereits die ersten Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

Unsere Planungsabsichten werden wir mit Ihnen frühestmöglich abstimmen.

3.) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. 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."

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** schreibt am **30.10.2002**:
"Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Am **22.11.2002** weist die **Landwirtschaftskammer** auf folgendes hin:

Wir bitten um Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Wasserverhältnisse. An der Nord-West Seite verläuft ein Vorfluter, Dieser ist von ganz besonderer Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft bzw. die Bodenwasserverhältnisse landwirtschaftlicher Nutzflächen. Bei der (verbindlichen) Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen. Auch die spätere Unterhaltung ist hier ein Belang.

Der Verkehrsfluß durch den Kreisel bzw. die vorgesehenen Mittelteiler dürfen nicht zu Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs führen.

Zu der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 29/6, Flur 4 der Gemarkung Lengede liegen uns keine Kartenmaterialien vor. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher nicht möglich. Wir gehen davon aus, daß diese Landinanspruchnahme mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt ist bzw. es sich hier um eine nicht-landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Die Freiflächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Sichertgestellt muß sein, daß angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen hier nicht einem erhöhten Unkraut- und Ungrassamenpflug ausgesetzt werden. Besonders ist die Distelproblematik anzusprechen.

Die **Deutsche Telekom AG** weist mit Schreiben vom **29.10.2002** auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Besonders an der Bahnstrecke/ am bzw. im daneben befindlichen Wirtschaftsweg befinden sich Telekommunikationslinien mit überörtlicher Bedeutung. Die Auslegung ist über einen Gestattungsvertrag bzw. Mitbenutzungsvertrag erfolgt.

Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die ggf. von den geplanten Maßnahmen berührt werden, sind in einem solchen Fall zu schützen, zu verändern oder zu verlegen.

Wir bitten Sie, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG (Adresse s.u.) in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Die Höhe der zu erstattenden Kosten werden wir Ihnen mitteilen, sobald wir aufgrund detaillierter Pläne/ der endgültigen Ausbaupläne und ggf. weiterer Abklärung dazu in der Lage sind (Kostenübernahmevereinbarung).

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 Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Be-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

zirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollte diese aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zustande kommen, werden wir das Baugebiet oberirdisch versorgen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten.

Eine genaue Einweisung in die vorhandenen Anlagen vor Baubeginn durch den BBN 32 (Adresse s.o.) ist unbedingt notwendig.

Mit Schreiben vom **07.11.2002** teilen die **Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter** folgendes mit:

Der Kreuzungsbereich der Lafferder Straße mit unserer öffentlichen Eisenbahnstrecke Peine-Salzgitter ist als höhengleicher, technisch gesicherter Bahnübergang mit Lichtzeichenanlage hergestellt. Durch verkehrsplanerische bzw. -lenkende Maßnahmen ist sicherzustellen, daß bei Annäherung eines Zuges kein Rückstau von Linksabbiegern aus südlicher Richtung in das geplante Einkaufszentrum auf den Bahnübergang entsteht.

Für Ihre weitere Planung sollte ferner vermieden werden, daß neue Verkehrsströme über die Zuwegung "Am Kaskadenwehr" und "Am Anger" entstehen, da die bisherige Sicherung des Bahnübergangs nur der vorhandenen Frequentierung angepaßt ist.

Mit Schreiben vom **14.07.2003** regen die **Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter** nachstehendes an:

Für die Belange des Immissionsschutzes bitten wir zu beachten, daß zur Zeit auf unserer Eisenbahnstrecke ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Eine Verstärkung des Zugverkehrs kann jederzeit möglich und notwendig werden. Der Bestandsschutz unserer Eisenbahn nach AEG § 6 als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) ist sicherzustellen.

Die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Einwirkungen wie Bodenerschütterungen, Verkehrsgeräusche und sonstige Lärmimmissionen sowie Staub- und Geruchseinwirkungen sind zu dulden und bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Die **Avacon** gibt mit Schreiben vom **08.11.2002** folgende Hinweise:

Wir weisen jedoch darauf hin, daß im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der östlichen Seite, parallel zur Landstraße 472, eine Gastransportleitung verläuft. Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Anlagen müssen während der Bauzeit im notwendigen Umfang und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit uns durchgeführt werden. Sollte eine Anpassung oder Umlegung unserer im Erdreich verlegten Versorgungsleitung erforderlich werden, bitten wir rechtzeitig um Ihre Nachricht. Hierbei sollten die unsererseits zu erbringenden Leistungen hinsichtlich Terminplanung und Arbeitsaufwand vorab mit uns abgestimmt werden.

Zusätzlich wird für die im Geltungsbereich ausgewiesene gewerbliche Bebauungsfläche und den aus heutiger Sicht notwendigen Energiebedarf der Bau einer Transformatorstation erforderlich. Hierfür wird die Festlegung eines Stationsstandortes und die Festlegung unserer Versorgungsstrassen mit den benötigten Leitungsräumen dringend erforderlich. Diese kann nur nach einem Abstimmungsgespräch mit Ihnen vorgenommen werden.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt mit Schreiben vom **20.11.2002** mit, daß Prüfung seiner Belange nicht die in ei-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

nem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlaß "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682) ersetzt.

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** gibt mit Schreiben vom 17.07.2003 die folgende Anregung:

Abschließend weise ich darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Die **Freiwillige Feuerwehr Lengede** gibt mit Schreiben vom 20.08.2003 folgende Anregungen:

Nach Mitteilung des Gemeindebrandmeisters Bolm ist zur Sicherstellung der leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung der Einbau einer 100 m³-Zisterne im Kreisbereich erforderlich.

2.3 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 28.10.2002 bis 28.11.2002 durch Aushang durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 25.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.11.2002 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Weiterhin wurden Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.

- Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.07.2003 bis zum 07.08.2003 stattgefunden.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten nicht eingegangen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu redaktionellen Änderungen in der Begründung und in der Legende des Bebauungsplans.

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

3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

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

3.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

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

4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

4.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

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

4.2 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.
Der Ausbau der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Entwässerung wird im Straßenraum den vorhandenen Kanälen der Ortslage zugeführt.

4.3 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, Straßen und Wege ist durch Investoren vorgesehen.
Der Gemeinde werden insofern keine Kosten entstehen. Auf die Auflistung der kostenverursachenden Maßnahmen im Einzelnen wird daher verzichtet.

5.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 öffentlich ausgelegen.
Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)