

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Betriebe in den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 dürfen folgende Emissionskontingente LEK_{i,k} nicht überschreiten:

Baugebiete	tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)
GE 1	60	45
GE 2	65	50

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 96133-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Die festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird. Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h_Q = 5 m über GOK durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 a) BauGB: Je angefangener 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 2 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird entlang der Landesstraße eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesen Bereichen dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbalasträgers nicht errichtet werden. Dies gilt ergänzend für Aufschüttungen und Abgrabungen. In diesem Bereich gilt mit Ausnahme des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

HINWEISE:

Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde:
Auf dem gesamten Gelände ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass Bodenqualitäten angetroffen werden, die nach BBodSchV die Standortvoraussetzungen erfüllen, aber bei Bauarbeiten nach Abfallrecht behandelt werden müssen. Nähere Angaben dazu sind im Einbaukataster des Gutachtens "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) enthalten. Diese Unterlage sollte bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Teile des Geländes mit Recyclingmaterial bis zur Einbauklasse Z 1.2 nach LAGA aufgefüllt worden sind.

Hinweis der Unteren Abfallbehörde:
Im Plangebiet sind punktuelle Restbelastungen im Untergrund sowie das Vorhandensein von unbekanntem, älteren Fundamenten nicht auszuschließen. Die Ausführungen des Gutachtens "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) sind bei Erdbaumaßnahmen zu beachten. Bei Besonderheiten ist die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Vechelde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechelde, den 27. JAN. 2010

gez. Marotz
(Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster (Stand vom 08.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in ihrer Sitzung am 18.01.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 27.01.10 Vechelde, den 27. JAN. 2010

gez. Gäbler
(Öffent. best. Verm.-Ing.) Siegel

gez. Marotz
(Bürgermeister) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 25.03.10 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Braunschweig, den 22.1.10 Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 25.03.10 in Kraft getreten.

gez. Schwerdt
gez. Görner
(Planverfasser) Vechelde, den 07. MAI. 2010

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Marotz
(Bürgermeister) Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.10.2009 bis 19.11.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den 27. JAN. 2010 Vechelde, den

gez. Marotz
(Bürgermeister) Siegel

.....
(Bürgermeister)

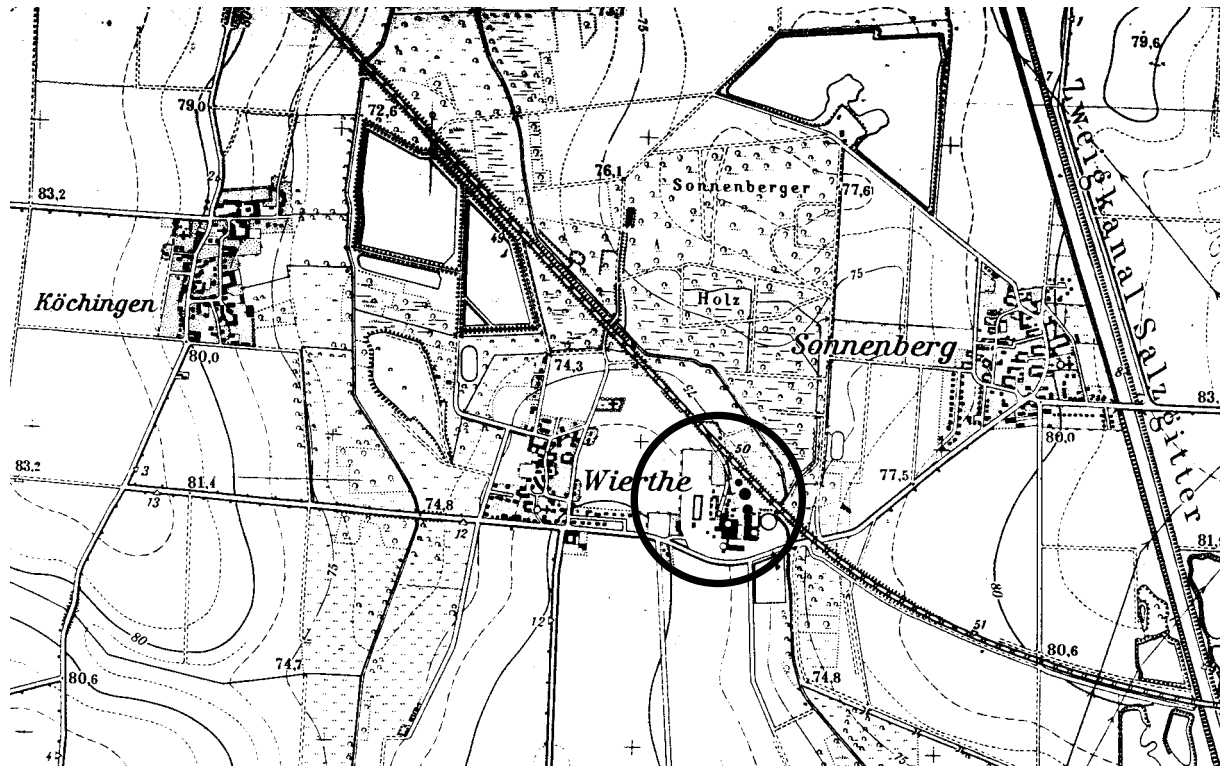
**Gemeinde Vechelde
Gemeindeteil Wierthe**

Ehemalige Zuckerfabrik

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik Wierthe"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000

3528 (1995), 3529 (1995), 3530 (1991),

3628 (1992), 3629 (1992), 3630 (1992).

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 390/95.



Übersicht M 1 : 25.000

In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Erschließung	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	10
3.2.1 Bestand	10
3.2.2 Entwicklungsprognose	13
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	13
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	14
3.3 Zusatzangaben	15
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
4.0 Flächenbilanz	16
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	18
7.0 Zusammenfassende Erklärung	19
7.1 Planungsziel	19
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	19
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	20
10.0 Verfahrensvermerk	21

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Vechede liegt im Städtereieck Braunschweig, Peine, Salzgitter unmittelbar westlich von Braunschweig im Landkreis Peine. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 7 km; zur mittelfunktionalen Kreisstadt Peine sind es rd. 10 km.

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechede, Vechede, Wahle, Wedenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 16.260 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechede das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Vechede und Wahle mit Vechede an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 1 mit der Bundesstraße B 65, der Landesstraße L 475 und der Bahnstrecke Hannover - Braunschweig - Berlin. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der drei Gemeindeteile bilden sie das Grundzentrum (RROP) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der rd. 320 Einwohner zählende Gemeindeteil Wierthe liegt im Südwesten der Gemeinde Vechede. Die Ortschaft besitzt noch eine relativ ländliche, durch das Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägte gemischte Struktur. Über Jahrzehnte prägend für den Ort waren die Anlagen der direkt östlich angrenzenden Zuckerfabrik, die ihre Produktion am 31.12.2005 eingestellt hat. Nach umfangreichen Rückbaumaßnahmen, die die Entsiegelung von Betriebsflächen und den Abbau von Produktionsstätten betrafen, besteht weiterhin ein Kern aus Verwaltungsgebäuden, Betriebshallen und Silos mit großräumig befestigten Fahr- und Lagerflächen. Während die Zucker AG den östlichen Teil noch als Betriebsstätte nutzt, stehen die Verwaltungsgebäude, Lagerhalle und befestigten Freiflächen auf der Westseite zur Zeit leer.

Das RROP zählt noch alle Flächen des Betriebsgeländes der ehemaligen Zuckerfabrik zum Siedlungsbereich (nachrichtliche Übernahme). Südlich der Landesstraße 473 und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes grenzt ein Vorranggebiets Hochwasserschutz an. Es handelt sich dabei um das Überschwemmungsgebiet der Aue, das sich weiter nördlich außerhalb des Betriebsgeländes fortsetzt. Südlich der Landesstraße wie auch östlich der Schienentrasse Braunschweig - Hannover, die das ehemalige Zuckerfabrikgelände nach Nordosten begrenzt, findet sich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung. Südlich und westlich wird das ehemalige Betriebsgelände der Zuckerfabrik durch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft umschlossen. Die Bahntrasse Braunschweig - Hannover ist Vorranggebiet Hauptbahnstrecke (mit Regionalverkehr).

Der Bebauungsplan betrifft den derzeit aufgelassenen Westteil des Kerngeländes, so dass die als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgelegten Ziele der Raumordnung durch die Planaufstellung nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Vechede besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) mit der Einschränkung auf "Zuckerindustrie" darstellt (Stand der 44. Änderung des Flächennutzungsplans).

Im Sinne des mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziels, den aufgelassenen westlichen Kernstandort der ehemaligen Zuckerfabrik für das allgemeine Gewerbe zu öffnen und unter Beachtung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ändert die Gemeinde ihren Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (68. Änderung des Flächennutzungsplans) dahingehend, dass auf die Nutzungseinschränkung "Zuckerfabrik" verzichtet wird. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um den aufgelassenen westlichen Kernstandort der ehemaligen Zuckerfabrik Wierthe einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Dabei wird insbesondere auch das Ziel verfolgt, die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie innerhalb des Planbereichs zu ermöglichen.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) gem. § 8 BauNVO

Nach Aufgabe der Zuckerfabrik sollen die vorhandenen leerstehenden Gebäude und befestigten Freiflächen im westlichen Kernstandort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Revitalisierung der Flächen berücksichtigt dabei insbesondere den § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung zu nutzen sind.

Augrund der Vornutzung des Geländes und der vorhandenen Prägung durch Verwaltungsgebäude und einer Lagerhalle sowie großräumig versiegelter Fahr-, Stellplatz- und Lagerflächen einerseits und der direkten Lage am weiterhin gewerblich genutzten östlichen Standort der ehemaligen Zuckerfabrik soll das Areal für eine gewerbliche Nutzung revitalisiert werden. Mit Blick auf die Nähe zur Ortslage Wierthe und der Bedarfsnachfrage zielt die Wiedernutzbarmachung insbesondere auf die Errichtung von frei stehenden (unabhängig von baulichen Anlagen) Photovoltaikanlagen und auf nicht besonders störintensive Betriebe im Sinne eines Gewerbegebiets ab - im Unter

schied zu einem Industriegebiet. Die Art der baulichen Nutzung wird folglich gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.

In Anbetracht der direkten Lage des Eingangsbereichs des Gewerbegebiets zur Ortslage Wierthe, wird das Gewerbegebiet gegliedert und in Richtung auf die Ortschaft schalltechnisch eingeschränkt. Die Schallentwicklung im Gewerbegebietsteil GE 1 wird dabei auf Emissionsschallleistungspegel eines typischen Mischgebiets im Sinne der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm¹ von 60 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) begrenzt. Bei den festgesetzten Obergrenzen sind lärmverursachende Freiflächennutzungen und intensive Fahrverkehre in der Nachtzeit weitestgehend ausgeschlossen.

Für das GE 2, dem Zentrum des neuen Gewerbegebiets, werden Lärmkontingente festgesetzt, die denen eines allgemeinen Gewerbegebiets im Sinne der TA Lärm entsprechen, so dass im ausreichenden Maße auch Raum für eine uneingeschränkte betriebliche Nutzung (im Sinne eines Gewerbegebiets) zur Verfügung steht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen (GRZ) und über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da in Gewerbegebieten regelmäßig davon auszugehen ist, dass von der offenen Bauweise - Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichem Grundstücksabstand – abgewichen wird.

In Anbetracht der fast lückenlosen Versiegelung des Areals durch Gebäude, Fahr- und Stellplatzflächen sowie großräumiger Lagerflächen, die lediglich am westlichen Eingangsbereich und an der Südgrenze durch kleinere bewachsene Grünflächen unterbrochen wird, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Hiermit wird nicht nur der derzeitige Versiegelungsgrad determiniert, die Festsetzung ermöglicht zudem den künftigen Gewerbetreibenden einen größtmöglichen Spielraum bei der Ausnutzung ihres Betriebsgrundstücks. Für die Regelung der Höhenentwicklung wird auf den mehrheitlich II-geschossigen Gebäudebestand zurückgegriffen. So bestehen zwar östlich des Gewerbegebiets noch großmaßstäbliche und insbesondere hohe Siloanlagen der ehemaligen Zuckerfabrik, in Anbetracht der Nähe des Gebiets zur Ortslage Wierthe und der weithin einsehbaren Landschaft im Süden des Peiner Landkreises sind die Anlagen jedoch als Sonderbauten anzusehen, die nicht als Maßstab für eine künftige "normale" gewerbliche Entwicklung herangezogen werden können. Hierfür ist die festgesetzte Höhenentwicklung von maximal zwei Geschossen durchaus angemessen und ausreichend.

Durch die Lage der Gewerbegebiete an der freien Strecke der Landesstraße besteht eine Bauverbotszone, die die Überbaubarkeit des Areals deutlich einschränkt. Vor diesem Hintergrund aber auch weil städtebauliche Gründe für eine besondere Steuerung der Hauptnutzungen fehlen, wird die überbaubare Grundstücksfläche über Baugrenzen bestimmt, die im wesentlichen nur gewisse Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücken bzw. zu Gehölzstreifen (Wurzelwerk) berücksichtigen. Neben der Bauverbotszone zur Landesstraße wird die Überbaubarkeit des Gebiets nur im Nahbereich der Ortslage Wierthe eingeschränkt, um hier eine gewisse (bauliche) Zäsur zu der mehrheitlich wohnbaulich geprägten Siedlung dauerhaft zu sichern.

Unter Berücksichtigung übergeordneter verkehrlicher Belange und der Lage des Baugebietes an der Landesstraße L 473 setzt der Bebauungsplan zur Straße hin eine von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB fest, in der

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen bzw. nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig sind (Anbauverbotszone). Aus Gründen der Verkehrssicherheit gilt hier zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Ausgenommen von dem Zu- und Abfahrtsverbot ist lediglich der bestehende ehemalige Eingangsbereich auf das Zuckerfabrikgelände im Westen. Da sich das Ortsschild "Wierthe" weiter östlich befindet, ist hier die Geschwindigkeit bereits auf 50 km/h reduziert. Der Bereich ist zudem gut einsehbar und hat sich als Ein- und Ausfahrt bewährt, so dass das neue Gewebegebiet über diese Zufahrt erschlossen werden soll. Die erforderliche Sondererlaubnis hat der künftige Eigentümer beim Straßenbaulastträger der Landesstraße zu beantragen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der gewachsenen Situation und insbesondere für ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und dem Wohnen setzt der Bebauungsplan u. a. Erhaltungsbindungen für vorhandene Gehölzeingrünungen nach Westen fest. Zusätzlich wird dem künftigen Gewerbebetrieben die Neuanlage einer Randeingrünung in Richtung der freien Feldflur auferlegt, um mögliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Landwirtschaft – allgemeines Gewerbe zu minimieren. Darüber hinausgehende Einschränkungen, die sich insbesondere aus dem Erhalt von Einzelgehölzen auf den zentralen Betriebsflächen ergeben könnten, werden zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft nicht vorgenommen, zumal die bauliche Ausnutzung der Betriebsgrundstücke im Nahbereich der Ortschaft und zur Landesstraße bereits erheblich eingeschränkt ist.

Die neu anzulegende Randeingrünung dient im wesentlichen der Konfliktminimierung zwischen dem allgemeinen Gewerbe und der Landwirtschaft (Schutz vor Stäuben u. ä.). So ist derzeit angedacht das Gelände als "Solarpark" in der Form zu nutzen, als dass hier bodennah Photovoltaikpanelle aufgestellt werden sollen. Um Reflektionen nach Außen zu vermeiden, andererseits aber Verschattungen der Anlage zu vermeiden, wird in diesem Fall eine Eingrünung durch eine Strauchhecke, die eine Höhe bis 7 m erreichen kann, als ausreichend angesehen. Sollte es durch die Hecke zu Verschattungen kommen oder sollten andere Hemmnisse bei einem freien Wuchs der Hecke auftreten, sind Pflegemaßnahmen der Gehölze, wie bspw. ein Rückschnitt auf eine Mindesthöhe von 2 m zulässig.

Eine "landschaftsgerechte" Eingrünung, die dazu dienen soll, das Gewerbegebiet vollständig nach außen zu "verbergen" ist nicht beabsichtigt und im Hinblick auf die Höhe der bestehenden Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik auf einem 3 m breitem Pflanzstreifen auch durch Baumpflanzungen nicht leistbar. Baumpflanzungen innerhalb des auf eine Mindestbreite von 3 m festgesetzten Pflanzstreifens würden zudem im Konflikt mit den Abstandsvorschriften des Niedersächsischen Nachbarschaftsrecht stehen.

In ihrer Stellungnahme vom 14.09.2009 gibt die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Peine den ergänzenden Hinweis, dass auf dem gesamten Gelände grundsätzlich damit zu rechnen, dass Bodenqualitäten angetroffen werden, die nach BBodSchV die Standortvoraussetzungen erfüllen, aber bei Bauarbeiten nach Abfallrecht behandelt werden müssen. Nähere Angaben dazu sind im Einbaukataster des Gutachtens "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) enthalten. Die Behörde weist außerdem darauf hin, dass Teile des Geländes mit Recyclingmaterial bis zur Einbauklasse Z 1.2 nach LAGA aufgefüllt worden sind.

Ergänzend gibt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Peine den Hinweis, dass dem Gutachten "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) zu entnehmen ist, dass das ehemalige Fabrikgelände im Zuge des Rückbaues nicht flächendeckend umgegraben wurde. Punktuelle Restbelastungen im Untergrund sowie das Vorhandensein von unbekanntem, älteren Fundamenten sind daher nicht auszuschließen.

Die Behörde gibt zusätzlich den allgemeinen Hinweis, dass die Vorsorgepflicht gemäß § 4 BBodSchG zu beachten ist.

Für Baumaßnahmen besteht ein Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde beim Landkreis Peine.

2.2 Erschließung

Das frühere Zuckerfabrikgelände wurde über zwei Toreinfahrten im äußersten Westen und äußersten Osten, die Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße L 473 besitzen, erschlossen. Die Zufahrten wurden über entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Betrieb und dem Straßenbaulastträger der Landesstraße gesichert.

Während die östliche Torzufahrt weiterhin zur Erschließung des restlichen Betriebsgeländes genutzt wird, ist die westliche Toreinfahrt Teil des brachgefallenen Betriebsgeländes, so dass das künftige Gewerbegebiet von hier aus erschlossen werden soll. Die Einfahrt ist noch vorhanden und befindet sich in einer 50 km/h-Zone, da sich das Ortsschild "Wierthe" weiter östlich befindet. Wegen der geringen Ausmaße des zu überplanenden Restgeländes, das im wesentlichen ein Gewerbegrundstück ermöglicht, ist die Festlegung einer öffentlichen Feinerschließung entbehrlich, so dass der Bebauungsplan lediglich einen Ein- und Ausfahrtsbereich auf die Landesstraße festsetzt, der über eine entsprechende Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger und dem künftigen Grundstückseigentümer abschließend zu regeln ist.

Die erforderlichen Stellplätze im Gewerbegebiet werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Insbesondere im Westen des Grundstücks, an der Toreinfahrt, sind noch die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze der ehemaligen Zuckerfabrik in großer Anzahl vorhanden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in den öffentlichen Straßenräumen und auf dem ehemaligen Betriebsgelände vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. gegeben und bei möglichen Umstrukturierungen Verlegung oder Neuanlage von Hausanschlüssen möglich.

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Wierthe.

Die Abwässer werden über das von der Gemeinde Vechelde betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Kläranlage in Wahle zugeleitet.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanla-

gen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

2.4 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der Genehmigungsplanung einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln. In der Mitte des Plangebiets, an der Landesstraße befindet sich ein Oberflurhydrant.

Für die Genehmigungsebene ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes im Grundsatz folgendes zu beachten:

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 $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$ und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem 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.

Nach Angabe des Wasserverbandes Peine vom 27.08.2009 steht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung maximal die Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Ergänzend hierzu gibt die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde mit Schreiben vom 04.10.2009 die folgenden Hinweise:

"Eine Ortsbesichtigung hat ergeben, dass bereits für die bestehenden Objekte (Siloanlagen) die Löschwasserversorgung unzureichend ist. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet, Geschossflächenzahl 1,6 sind unter der Voraussetzung, dass die Bauausführung überwiegend feuerbeständig (F30-B) erfolgt, 96 m^3 Löschwasser pro Stunde (= 192 m^3 für 2 Stunden) erforderlich.

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

Für den Fall, dass die überwiegenden Objekte im Baugebiet lediglich feuerhemmend (F30-B) ausgeführt werden oder dass weiche Bedachungen vorgesehen sind, ist allerdings ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h erforderlich. Derzeit steht nur ein Überflurhydrant auf einer 100 mm Stichleitung vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zuckerfabrik zur Verfügung. Die Wasserlieferung wird auf 0,8 l/min geschätzt. Frostfreie Wasserentnahmestellen an der Aue sind derzeit nicht eingerichtet.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet "Ehemalige Zuckerfabrik Wierthe" sind die Eckpunkte [...] unter Gliederungspunkt 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt umzusetzen:

1. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt mind. 96 m³/h und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.
2. Hydranten sind in einem Abstand von 100 – 140 m anzuordnen.
3. Das Verhältnis von Überflut- zu Unterflurhydranten sollte 1 : 3 betragen.
4. Sollte die erforderliche Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz nicht sichergestellt werden können, sind zur Ergänzung im Löschbereich (300 m Radius) Zisternen zu errichten und/oder frostfreie Löschwasserentnahmestellen an der Aue."

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Revitalisierung des östlichen Kerngeländes der ehemaligen Zuckerfabrik Wierthe für das allgemeine Gewerbe zu schaffen. Durch die Aufgabe der Zuckerindustrie im Westen des Geländes ist die Nutzungsgrundlage an dieser Stelle erloschen. So fehlen nach Aufgabe der originären Nutzung ausreichende Beurteilungskriterien zur Genehmigung von Folgenutzungen insbesondere auch vor dem Hintergrund immissionsschützender Belange.

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 5,82 ha Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind damit maximale Versiegelungen auf rd. 4,66 ha möglich. Zur Minimierung von Störungen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbegebiete sind Randeingrünungen auf insgesamt rd. 0,22 ha zu erhalten bzw. neu anzulegen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{3) 4)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁵⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und seiner Teilfortschreibung, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans ⁶⁾ der Gemeinde abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Die Vor-Ort-Begehung erfolgte im Juli 2009.

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

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplans aber auch die ihn direkt umgebenden Flächen zum Siedlungsbereich (nachrichtliche Übernahme). Mittelbar südlich der L 473 befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Aue, das als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt ist. Nördlich der Bahntrasse Braunschweig - Hannover und südlich der L473 entlang der Aue finden sich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung.

Das Zielkonzept der Teilfortschreibung des Landschaftsrahmenplans stellt an den zentralen Standort der ehemaligen Zuckerfabrik keine besonderen Anforderungen. Über die Festlegungen des RROP hinaus bestehen Vorschlagskulissen für die Nahbereiche der Aue - weit außerhalb des Plangebiets - als Vorrang- und oder Vorsorgegebiete Natur und Landschaft, die aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht abzuwägen sind.

Seitens der beiden Programme bestehen insofern keine Konflikte zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1996 fordert noch eine bessere Einbindung des Zuckerfabrikgeländes in die Landschaft durch Bepflanzungen und den Erhalt der ursprünglichen Eingrünung im Westen in Richtung auf die Ortslage Wierthe. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Forderungen, in dem die noch vorhandenen Teile der Gehölzhecken zur Ortslage Wierthe mit einer Erhaltungsbindung gesichert werden und dadurch, dass der durch den Rückbau entstandene neue Rand

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005

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

⁶⁾ Gemeinde Vechelde/ Naturaplan: Landschaftsplan Gemeinde Vechelde, 1996

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

des Betriebsgeländes mit einer Strauchhecke in Richtung auf die freie Landschaft einzugrünen ist. Insofern werden die Ziele des Plans durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme im Juli 2009 sind weite Anlagenteile der ehemaligen Zuckerfabrik zurückgebaut worden. Während das östliche Kerngelände der ehemaligen Zuckerfabrik noch weitestgehend mit großdimensionierten Hallen und den weithin sichtbaren Silos bebaut ist und betrieblich genutzt wird, liegt die gewerbliche Nutzung auf dem westlichen Betriebsgelände - dem Geltungsbereich des Bebauungsplans - brach. Dieses Areal ist im südwestlichen Teil großflächig durch Fahrgassen und Stellplatzanlagen der ehemaligen Zuckerfabrik versiegelt. Insbesondere begleitend zu den Fahrgassen bestehen kleinflächig Grünbereiche, die mit einem Mix aus standortheimischen und standortfremden Baum- und Strauchgehölzen gegliedert sind. Der südwestliche Bereich des Bebauungsplans wird durch aufgelassene II-geschossige Verwaltungsgebäude und Lagerhallen dominiert. Die umgebenden Flächen sind vollflächig mit Asphalt und Betonsteinen versiegelt. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans haben großflächige Beräumungen stattgefunden. Auf den vorwiegend mit Schotter befestigten Flächen befinden sich Schütthalden des gebrochenen Abriss- und Bodenbefestigungsmaterials. Mit Ausnahme der angesprochenen Gehölzstrukturen im Westen des Plangebiets besteht lediglich am Südrand zur Landesstraße eine lückige Eingrünung aus standortheimischen und standortfremden Gehölzen in einer Breite von maximal 2 m.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) wurden nicht kartiert.

Nördlich und nordwestlich des Planbereichs bestehen Acker- und Brachflächen. Es ist davon auszugehen, dass die Brachen temporär nach Beräumung des Geländes angelegt wurden, damit sich der Boden zur Vorbereitung einer künftigen Ackernutzung ausreichend regenerieren kann.

Im Hinblick auf den derzeitigen Bestand als aktuell aufgelassenes Industriegebiet bestehen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut im Planbereich. Die Inanspruchnahme für eine neue, kleinteiligere Gewerbestruktur ruft keine neuen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervor.

- Schutzgut Boden:

Aufgrund der fast lückenlosen Versiegelungen und Befestigungen besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung (versiegelte Flächen) für das Schutzgut Boden. Die Wiederinanspruchnahme des Geländes für eine betriebliche Nutzung lässt keine darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden erwarten.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da mit der Wiederinanspruchnahme des Geländes keine weitergehenden Versiegelungen vorbereitet werden, sind auch keine zusätzlichen für das Schutzgut (Grund)Wasser zu erwarten.

Nach Angabe des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Geologie/ Boden, vom 08.09.2009 befinden sich Teilbereiche der ausgewiesenen Grünflächen im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Als fast vollständig versiegelter aufgelassener Industriestandort bildet das Plangebiet einen Belastungsraum für das Kleinklima. Der Belastungsraum hat sich durch die um-

fangreichen Rückbaumaßnahmen reduziert; neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung allerdings nicht vor.

- Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im östlichen Gemeindeteil von Wierthe ist durch freie Ackerflächen, Gehölzstrukturen in der Aueniederung sowie durch die Siedlungsränder heterogen strukturiert. Nach Sprengung des Schornsteins der ehemaligen Zuckerfabrik prägen die verbliebenen Silos das Landschaftsbild in Richtung auf eine deutlich ländlich strukturierte Landschaft mit vereinzelt Industrieanlagen.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet ordnen sich in ihrer Höhe deutlich den Silos und Hallen im Westen unter. Durch die Randeingrünungen im Südwesten und zur Landesstraße sind sie von hieraus nur undeutlich wahrnehmbar. Eine größere Wahrnehmbarkeit besteht aus nordwestlicher Richtung, wobei auch von hier mehr die Silos und großen Hallen westlich des Plangebiets den Anblick prägen.

Im Hinblick auf die sich dem westlich gelegenen Bestand unterordnenden Gebäude im Plangebiet und den Festsetzungen des Bebauungsplans, der die künftige Höhenentwicklung auf diesen Bestand begrenzt, sind keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erkennen, zumal zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft nun auch nach Norden und Nordwesten Randeingrünungen festgesetzt werden. Die mindestens als Hecke auszubildende Randeingrünung ist zwar nicht dafür geeignet Gebäude zu "verstecken", aber immerhin wird die Sicht auf die Hof-, Lager- und Stellplatzflächen künftiger Betriebe eingeschränkt, so dass die Hecken von außen gesehen für eine ruhigere (Orts)Ansicht sorgen.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt und auch bei den früheren Baumaßnahmen nicht aufgetreten. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planaufstellung insofern nicht vor.

c) Schutzgut Mensch

Bei Gewerbegebieten sind weniger die auf die Grundstücke einwirkenden Immissionen, sondern eher die von der Nutzung ausgehenden Emissionen bedeutsam. So können von gewerblichen Nutzungen Störungen, insbesondere auf umgebende Wohnnutzungen, ausgehen.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich südwestlich des Planbereichs und grenzt direkt an das Gewerbegebiet. Mittelbar südlich der Landesstraße befindet sich ein im Außenbereich liegendes Wohnhaus, das ursprünglich Teil der Zuckerfabrik war. Zum nördlichen Siedlungsteil von Wierthe besteht ein Abstand von über 200 m.

Die Ortslage Wierthe ist aufgrund ihrer ländlichen Prägung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung bestehen hier insofern Dorf- und/ oder Mischgebiete.

Bei der städtebaulichen Planung, wie diesem Bebauungsplan, sind bei der Betrachtung des Lärmschutzes die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beachten. Sie betragen bei Dorf- und Mischgebieten 60 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 45 dB(A) in der Nachtzeit gilt u.a. für Gewerbelärm.

Demgegenüber trifft der Bebauungsplan eine schalltechnische Gliederung des Gewerbegebiets. Dabei werden die möglichen Schallemissionen in den Gewerbegebieten auf der Westseite in einer Länge von rd. 120 m auf eben diese dorf- und misch-

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

gebietstypischen Werte begrenzt (60 dB(A) bzw. 45 dB(A)). Erst dann wird eine un-ingeschränkte gewerbliche Ausnutzung im Sinne der TA Lärm⁷ von 65 dB(A) am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) zugelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen aus schalltechnischer Sicht Abstandszone von mindestens 120 m Tiefe, so dass offensichtlich keine erheblichen lärmtechnischen Beeinträchtigungen des Wohnens vorbereitet werden.

d) Bodenschutz

Nach Angaben der Unteren Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Peine vom 14.09.2009 sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik wurde bis 2008 zurückgebaut, angetroffene lokale Schadensherde wurden saniert. Der Standort ist im Brachflächenkataster des LK Peine unter dem Aktenzeichen 21-33-717/1 verzeichnet.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planaufstellung nicht vor.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Die Wiederbelebung des Geländes durch eine neue Gewerbeansiedlung verändert den vormaligen Bestand als Industriefläche nur unwesentlich. Die Flächen bleiben weiterhin dauerhaft der natürlichen Entwicklung entzogen.

Bei Verzicht auf diese Planung wäre das Gebiet langfristig rückzubauen und zunächst für die Landwirtschaft vorzubereiten. Andererseits könnte der Eigentümer bei möglichen Erweiterungen seiner westlichen Betriebsflächen wieder auf diesen Altstandort zurückgreifen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung durch die Neubepanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation notwendig werden. Eine grundsätzliche Vermeidung von Beeinträchtigungen bildet die Öffnung der bebauten Flächen für das allgemeine Gewerbe, so dass für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auf die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen (im Außenbereich) verzichtet werden kann.

Zur Behebung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes begrenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung im künftigen Gewerbegebiet und erhält die relevanten Gehölzgruppen bzw. legt neue Randeingrünungen fest.

⁷ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998

b) Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem Wohnen in Wierthe hält das Gewerbegebiet im Norden Abstände von bis zu 300 m zur Ortslage. Im Südwesten, wo die Bebauung der Ortslage direkt an das Gewerbegebiet angrenzt, ist die schalltechnische Ausnutzung der Gewerbegebiete auf einer Länge von rd. 120 m auf dorfgebietstypische Werte vorsorglich eingeschränkt worden, so dass weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich werden.

c) Bodenschutz

In ihrer Stellungnahme vom 14.09.2009 gibt die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Peine den ergänzenden Hinweis, dass auf dem gesamten Gelände grundsätzlich damit zu rechnen, dass Bodenqualitäten angetroffen werden, die nach BBodSchV die Standortvoraussetzungen erfüllen, aber bei Bauarbeiten nach Abfallrecht behandelt werden müssen. Nähere Angaben dazu sind im Einbaukataster des Gutachtens "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) enthalten. Die Behörde weist außerdem darauf hin, dass Teile des Geländes mit Recyclingmaterial bis zur Einbauklasse Z 1.2 nach LAGA aufgefüllt worden sind.

Ergänzend gibt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Peine den Hinweis, dass dem Gutachten "Zuckerfabrik Wierthe: Dokumentation der fachtechnischen Rückbaubegleitung und SiGe-Koordination" (Dr. Pelzer & Partner, 1/2009) zu entnehmen ist, dass das ehemalige Fabrikgelände im Zuge des Rückbaues nicht flächendeckend umgegraben wurde. Punktuelle Restbelastungen im Untergrund sowie das Vorhandensein von unbekanntem, älteren Fundamenten sind daher nicht auszuschließen.

Die Behörde gibt zusätzlich den allgemeinen Hinweis, dass die Vorsorgepflicht gemäß § 4 BBodSchG zu beachten ist.

Die Hinweise sind in Teil 1 der Begründung unter Punkt 2.1 aufgenommen worden.

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

Nach den Zielen des Bebauungsplans - die Revitalisierung einer reduzierten Industriebranche für eine gewerbliche Nachnutzung - bestehen keine deutlichen Planungsalternativen zur Festsetzung eines Gewerbegebiets. Da der Bebauungsplan lediglich ein Baugebiet ohne eine weitere Feinerschließung festsetzt, ergeben sich auch keine alternativen Erschließungen. Vielmehr soll für die Erschließung auf die noch ausgebaute ehemalige Zufahrt der Zuckerfabrik zurückgegriffen werden, um hier wirtschaftliche Ressourcen zu nutzen. Alternative Erschließungsmöglichkeiten scheidem zudem aufgrund der ansonsten schlecht einsehbaren Lage an der Landesstraße aus.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Vor dem Hintergrund des vorgefundenen hochversiegelten Bestandes und der offensichtlichen Beeinträchtigungen wurde auf eine detaillierte Abhandlung der Eingriffregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz verzichtet. Wegen der festgesetzten schalltechnischen Einschränkungen in den Gewerbegebiet wurde auch keine Notwendigkeit für die Einholung einer schalltechnischen Untersuchung gesehen.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan wurden nicht ermittelt. Es sind lediglich vorsorglich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Landschaftsbild festgesetzt worden. Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigte Funktion für das Landschaftsbild durch diese Randeingrünungen erreicht worden ist. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Baugenehmigungsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Revitalisierung des östlichen Kerngeländes der ehemaligen Zuckerfabrik Wierthe für das allgemeine Gewerbe zu schaffen. Durch die Aufgabe der Zuckerindustrie im Westen des Geländes ist die Nutzungsgrundlage an dieser Stelle erloschen. So fehlen nach Aufgabe der originären Nutzung ausreichende Beurteilungskriterien zur Genehmigung von Folgenutzungen insbesondere auch vor dem Hintergrund immissionsschützender Belange.

Auf rd. 5,82 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind damit maximale Versiegelungen auf rd. 4,66 ha möglich. Zur Minimierung von Störungen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbegebiete sind Randeingrünungen auf insgesamt rd. 0,22 ha zu erhalten bzw. neu anzulegen.

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

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung durch die Neubepanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation notwendig werden. Eine grundsätzliche Vermeidung von Beeinträchtigungen bildet die Öffnung der bebauten Flächen für das allgemeine Gewerbe, so dass für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auf die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen (im Außenbereich) verzichtet werden kann.

Zur Behebung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes begrenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung im künftigen Gewerbegebiet und erhält bzw. legt neue Randeingrünungen fest.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurde im wesentliche der Lärmschutz betrachtet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem Wohnen in Wierthe hält das Gewerbegebiet im Norden Abstände von bis zu 300 m zur Ortslage. Im Südwesten, wo die Bebauung der Ortslage direkt an das Gewerbegebiet angrenzt, ist die schalltechnische Ausnutzung der Gewerbegebiete auf einer Länge von rd. 120 m auf dorfgebietstypische Werte - eben die Werte, die auch in der angrenzenden Ortslage heranzuziehen wären - vorsorglich eingeschränkt worden, so dass keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind.

Zum Bodenschutz sind Hinweise der Fachbehörden in den Umweltbereich aufgenommen worden. So wurde der Rückbau des Gelände fachgutachterlich begleitet und dokumentiert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen bestehen nicht, dennoch sind sie nicht auszuschließen. Dieser Umstand, wie auch die Tatsache, dass teilweise Recyclingmaterial verfüllt wurde, ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bau- oder Bodendenkmäler bestehen im Planbereich nicht.

4.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 5,82 ha Gewerbegebiete fest.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Straßenverkehrliche Belange

Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 2.1 der Begründung gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Geschäftsbereich Wolfenbüttel mit Schreiben vom 08.09.2009 folgende Hinweise:

"Der o. a. Bebauungsplan weist ein bestehendes Gewerbegebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nördlich der freien Strecke der Landesstraße L 473 im Abschnitt 70 von Station 178 bis 490 aus. Die Bauverbotszone ist gemäß § 24 (1) NStrG in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,0 m ge-

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

messen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bulasträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden."

Mit Schreiben vom 12.11.2009 weist die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, zusätzlich darauf hin, dass für den Fall, dass sich zwei oder mehr Einzelhändler im Plangebiet niederlassen sollten, eine gemeindliche Erschließungsstraße herzustellen wäre und ggf. dann eine Linksabbiegespur einzurichten wäre.

- Baugrund

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft des **Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie** vom 08.09.2009 bestehen keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

- Belange der Bahn

Die **DB Services Immobilien GmbH**, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, gibt mit Schreiben vom 20.08.2009 folgende Hinweise:

"In direkter Nachbarschaft zu den Vorhaben verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1730. [...]"

- Die Betriebsfähigkeit und der Bestand der planfestgestellten Eisenbahnanlage dürfen in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- Die Grenzabstände nach der Nieders. Bauordnung sind einzuhalten.
- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen; deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen.
- Im Grenzbereich zu den Bahnanlagen ist Vorsicht wegen möglicher Bahnkabel erforderlich."

- Ver- und Entsorgung

In ihrer Stellungnahme vom 27.08.2009 gibt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** folgende Hinweise:

"Für eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des o. a. Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com sind alle Vorteile einer koordinierten Erschließung auszunutzen. Wir bitten daher Folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grund-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

- stückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Nach Angaben der **E.ON Avacon AG** vom 21.08.2009 verlaufen im Änderungsbe-
reich Leitungstrassen für Gas und Strom. Die entsprechende Leitungspläne hat die
Gemeinde zu ihren Unterlagen genommen.

- Allgemeine Hinweise

Der **Landkreis Peine** weist mit Schreiben vom 14.09.2009 und vom 13.11.2009 auf
sein "Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" hin, das bei
Baumaßnahmen zu beachten ist.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen
einer Auslegung vom 24.08.2008 bis zum 28.08.2008 in der Gemeinde Vechelde
durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie
die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 14.08.2009
zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.09.2009 aufgefordert. Auch alle nach
diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbei-
tung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom
19.10.2009 bis 19.11.2009 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemein-
den wurden mit Schreiben vom 08.10.2009 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stel-
lungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trä-
gern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung
wurde darauf hin um Hinweise ergänzt.

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

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Revitalisierung des östlichen Kerngeländes der ehemaligen Zuckerfabrik Wierthe für das allgemeine Gewerbe zu schaffen. Durch die Aufgabe der Zuckerindustrie im Westen des Geländes ist die Nutzungsgrundlage an dieser Stelle erloschen. So fehlen nach Aufgabe der originären Nutzung ausreichende Beurteilungskriterien zur Genehmigung von Folgenutzungen insbesondere auch vor dem Hintergrund immissionsschützender Belange.

Auf rd. 5,82 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind damit maximale Versiegelungen auf rd. 4,66 ha möglich. Zur Minimierung von Störungen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbegebiete sind Randeingrünungen auf insgesamt rd. 0,22 ha zu erhalten bzw. neu anzulegen.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung durch die Neubepanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation notwendig werden. Eine grundsätzliche Vermeidung von Beeinträchtigungen bildet die Öffnung der bebauten Flächen für das allgemeine Gewerbe, so dass für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auf die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen (im Außenbereich) verzichtet werden kann.

Zur Behebung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes begrenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung im künftigen Gewerbegebiet und erhält bzw. legt neue Randeingrünungen fest.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurde im wesentliche der Lärmschutz betrachtet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem Wohnen in Wierthe hält das Gewerbegebiet im Norden Abstände von bis zu 300 m zur Ortslage. Im Südwesten, wo die Bebauung der Ortslage direkt an das Gewerbegebiet angrenzt, ist die schalltechnische Ausnutzung der Gewerbegebiete auf einer Länge von rd. 120 m auf dorfgebietstypische Werte - eben die Werte, die auch in der angrenzenden Ortslage heranzuziehen wären - vorsorglich eingeschränkt worden, so dass keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind.

Zum Bodenschutz sind Hinweise der Fachbehörden in den Umweltbereich aufgenommen worden. So wurde der Rückbau des Gelände fachgutachterlich begleitet und dokumentiert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen bestehen

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

nicht, dennoch sind sie nicht auszuschließen. Dieser Umstand, wie auch die Tatsache, dass teilweise Recyclingmaterial verfüllt wurde, ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bau- oder Bodendenkmäler bestehen im Änderungsbereich nicht.

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

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Peine nach zusätzlichen Erhaltungsgeboten für Gehölze im Plangebiet wurde zurückgewiesen, da die Gewerbegrundstücke bereits aus anderen Gründen baulichen Beschränkungen unterliegen und eine solche Festsetzung zu einer unbilligen Einschränkung für die Betriebe führen könnte.

Der Forderung der UNB auch Bäume in die neu anzulegenden Randbepflanzungen zwingend zu integrieren wurde entgegengehalten, dass dieses u. a. den Regelungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechts widersprechen würde. Zudem soll die Randeingrünung im wesentlichen Konflikte zwischen dem allgemeinen Gewerbe und der Landwirtschaft (Schutz vor Stäuben u. ä.) minimieren. Eine Eingrünung, die dazu dienen soll, das Gewerbegebiet vollständig nach außen zu "verbergen" ist nicht beabsichtigt und im Hinblick auf die Höhe der bestehenden Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik kaum leistbar.

Der Anregung der Freiwilligen Feuerwehr, dass der vorbeugende Grundschutz zur Brandbekämpfung im Plangebiet sowie angrenzend nicht ausreichend gegeben ist, wurde durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zur Beachtung bei der Einzelgenehmigungsebene Rechnung getragen.

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

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

Das Baugebiet befindet sich im Privateigentum; öffentliche Flächen setzt der Bebauungsplan nicht fest. Insofern werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht zu erkennen, da das Gebiet wegen der Vornutzung bereits in die notwendigen Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden ist.

Zur Erschließungssicherung hat sich der künftige Eigentümer mit dem Straßenbau- lastträger ins Benehmen zu setzen.

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 19.10.2009 bis 19.11.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.01.2010 durch den Rat der Gemeinde Vechede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechede, den 27. JAN. 2010

gez. Marotz

(Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wierthe, Landkreis Peine

Anhang:**Pflanzenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Eine großer teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Moorbirke	Betula pubescens	30/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0