

**Stadt Peine**  
**Bebauungsplan Nr. 155**  
**„Hohes Feld“ 1. Änderung**  
**-Peine-**

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. *„Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 wurde aufgrund folgender Zielstellung durchgeführt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,6

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind insbesondere gemäß Ziffer 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

In dem vom Rat der Stadt Peine beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Peine 2025“ (ISEK) wird die Fläche der Planänderung mit der Priorität 1 als vordringlich zu entwickelnde Fläche dargestellt. Als Entwicklungsziel/Maßnahme zur Entwicklung der Wirtschaft wird ausdrücklich die Ansiedlung von ergänzenden Funktionen für das Krankenhaus und das neue Wohnviertel südlich des Mittellandkanals genannt.

Die bisherigen Gründe der Investoren von einem Flächenerwerb Abstand zu nehmen, lagen offensichtlich in der Festsetzung einer für diese Interessenten zu geringen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Möglichkeit in diesem Bereich bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 Gebäude mit vier Vollgeschossen zu errichten, ist offenbar als Kompensation der Festsetzung einer GRZ von 0,3 nicht geeignet.

Wesentliches Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ ist demnach die Erhöhung der zulässigen GRZ, um bisher unbebaute Restflächen einer Nutzung zuführen zu können.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Entsprechend § 2a BauGB wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Entsprechend der Anlage 1 des BauGB wurden im Umweltbericht neben einer Kurzdarstellung der relevanten planerischen Zielstellungen, der Ist-Zustand der Flächen, ihre Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung und den daraus erfolgenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung waren die Flächen, auf denen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Veränderungen hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit vorbereitet wurden.

Bei der Untersuchung wurden folgende Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tier
- Pflanze
- Boden
- Wasser/Grundwasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Planänderung allerdings eine darüber hinausgehende Flächenversiegelung ermöglicht, konstatiert der Umweltbericht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“. Diese werden durch einen Kompensationsüberschuss des Ursprungsplans im Plangebiet ausgeglichen.

Darüber hinausgehend stellt der Umweltbericht fest, dass durch die geänderte Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanze“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild/Ortsbild“ sowie „Kulturgüter/sonstige Sachgüter“ vorbereitet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich oder Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen sind daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Die Stadt wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt nach der vollständigen Planrealisierung prüfen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die im Zeitraum vom 02.03.2015 bis einschließlich 16.03.2015 stattfand, wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Sie wurde am 28.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.03.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Eine Änderung des Entwurfs war aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht notwendig.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Peine in seiner Sitzung am 19.10.2015. Die öffentliche Auslegung

erfolgte in der Zeit vom 03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Sie wurde am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Mit Anschreiben/E-Mail vom 30.10./03.11.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2015 aufgefordert. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen, von denen vier Anregungen und Hinweise enthielten. Eine Änderung der Planung war nicht notwendig.

Der Rat der Stadt Peine hat am 25.02.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ mit Begründung und Umweltbericht unter Einbeziehung der eingegangenen Stellungnahmen und der durchgeführten Abwägung als Satzung beschlossen.

### **3. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die überplanten Flächen waren bereits bauleitplanerisch gesichert und für einen Eingriff vorbereitet. Durch die Planänderung wurde nunmehr das Nutzungsmaß marktgerecht und nachfrageorientiert angepasst. Zur Stärkung und Ergänzung der bereits realisierten Wohnbebauung sollen sich in diesem Bereich ergänzende Dienstleistungen, Gewerbebetriebe und/oder Nahversorgungseinrichtungen ansiedeln. Zwar ist es generell möglich, diese Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet anzusiedeln, ihre Wirkung auf das vorhandene Wohngebiet wäre damit allerdings nicht gegeben. Alternativstandorte oder alternative Planungen standen nicht zur Diskussion, da gerade der an dieser Stelle entstandenen Problematik abgeholfen werden soll.

Die verbindliche Bauleitplanung kann nicht in anderer Form herbeigeführt werden.