

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 29 (Industriegebiet Woltorfer Straße)

5. Änderung

Stadt Peine – Kernstadt

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 29 (Industriegebiet Woltorfer Straße) wurde am 05.06.1970 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungen des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Industriegebiet Woltorfer Straße), die den Ausschluß von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten mit einer Geschosßfläche von mehr als 500 m² beinhaltete, wurde der Bebauungsplan an die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 angepaßt.

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde durchgeführt, da nach damalig neuester Rechtsprechung die in der zweiten Änderung gewählten Formulierungen „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte“ nicht geeignet waren, Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genußmittelbereiches (Lebensmittel) mit einer Geschosßfläche bis 1.500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit gewerblicher und industrieller Nutzung zu verhindern.

2. Notwendigkeit der Planänderung / Planungsziele

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

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

Zur Sicherung einer tragfähigen, nachhaltigen Handelsentwicklung im Gesamtstadtgebiet wurde von der Stadt Peine ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Die Bauleitplanung der Stadt Peine wird zur Umsetzung dieses Konzeptes angepaßt.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist neben größeren unbebauten Grundstücken / Grundstücksteilen auch eine Vielzahl von großen Gewerbebetrieben vorhanden, die jederzeit zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben umgenutzt werden könnten. Diese Umnutzung würde der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes widersprechen.

3. Planinhalt

In Anpassung an die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, soll einerseits die gewachsene Innenstadt und ihre Handelsstrukturen gefördert, andererseits eine umfassende, nachfragegerechte Gesamtversorgung gewährleistet werden. Hierfür soll eine arbeitsteilige Angebotsstruktur für die zentrale Innenstadt, für großflächige Angebote in Sondergebieten sowie für wohnortnahe Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.

Unter dieser Zielsetzung werden über textliche Festsetzungen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriegebieten formuliert.

Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kiosken) sowie Discotheken, Kinos und Vergnügungstätten sind in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

Außerdem sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur ausnahmsweise Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Zusätzlich müssen sie in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung in Zusammenhang stehenden Anlage integriert sein.

Kraftfahrzeughandel wird in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen.

4. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

In dem bestehenden Bebauungsplan und in den bereits durchgeführten Änderungen ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen und steht damit bereits als Baufläche zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich, da durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden.

5. Kostenschätzung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Peine außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

6. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

7. Verfahrensablauf

Der Beschluß zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Industriegebiet Woltorfer Straße) zur Anpassung an das Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt Peine am 18.09.2000 gefaßt.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 08.01.2001 bis zum 22.01.2001 informiert.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 01.03.2001 an der Planung beteiligt. Zur Beschleunigung des Planverfahrens wurden die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und das förmliche Auslegungsverfahren gleichzeitig durchgeführt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Industriegebiet Woltorfer Straße) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2001 bis zum 14.04.2001 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung beschlossen.

Peine, den 16.07.2001


Bürgermeister




Stadtdirektor

Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

**zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
(Woltorfer Straße/Lehmkuhlenweg)**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
(Industriegebiet Woltorfer Straße)**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
(Kiebitzmoor)**

**zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99
(Nord-Süd-Brücke)**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
(Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße)**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125
(Berkumer Weg/B444/Mittellandkanal/Böschung Horstkippe)**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148
(Landgraben/Schlachterteiche)**

Stadt Peine - Kernstadt

Folgende an der Planung mit Anschreiben vom 01.03.2001 beteiligten Träger Öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben :

- Bezirksregierung Braunschweig
- Handwerkskammer Braunschweig
- Industrie- und Handelskammer Braunschweig
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Zweckverband Großraum Braunschweig

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Änderungen verschiedener Bebauungspläne zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine	Anlage 1 zur Vorlage Nr.772/96 2. Ergänzung Anlage 1 zu den Begründungen	
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)			Seite 1
Auflistung	Stellungnahme Anregungen		lfd. Nr. 1-3
		Stellungnahme der Verwaltung	
		Beschluß der Stadt	
1.	<p data-bbox="225 613 448 680">Landkreis Peine 06.03.2001</p> <hr data-bbox="225 685 448 689"/> <p data-bbox="252 741 1433 801">als Träger öffentlicher Belange nehme ich zum o. g. Bebauungsplan gem. § 4(1) und 3(2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="252 835 667 864"><u>Untere Landesplanungsbehörde</u></p> <p data-bbox="252 866 1433 927">Die Anpassung der Bebauungspläne für Gewerbegebiete an das Einzelhandelskonzept der Stadt Peine wird begrüßt.</p> <p data-bbox="252 958 1433 1048">Hinweis: Zeichnerische- und textl. Festsetzungen der vorliegenden Änderung sollten die Klarstellung enthalten, daß die übrigen Festsetzungen der vorhergegangenen rechtskräftigen Planfassungen zusätzlich gelten.</p> <div data-bbox="692 1122 1457 1335" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p data-bbox="715 1205 1417 1272">Der Hinweis des Landkreises Peine wurde in die Bebauungspläne aufgenommen.</p> </div> <div data-bbox="906 1335 1457 1451" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="943 1379 1401 1413">Ein Beschluß ist nicht erforderlich.</p> </div>		
2.	<p data-bbox="225 1485 507 1552">Herr Lothar Assmann 06.03.2001</p> <hr data-bbox="225 1556 507 1561"/> <p data-bbox="236 1626 1433 1776">die Bundesregierung unter Bundeskanzler Gerhard Schröder hat sich das Ziel gesetzt, den Schuldenberg abzubauen, Sie dagegen durchkreuzen diese PLÄNE und bauen den Schuldenberg wieder auf.</p> <p data-bbox="236 1816 1433 1966">Wenn Sie jetzt Ihre Hände in den Schoß legen, dann wird man kein weiteres Geld verschwenden, und wie durch ein Wunder gibt es dann einen Geldsegen, wenn Sie diese Anregungen und Bedenken ernst nehmen.</p>		

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Änderungen verschiedener Bebauungspläne zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine	Anlage 1 zur Vorlage Nr.772/96 2. Ergänzung Anlage 1 zu den Begründungen
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)		Seite 2
Auflistung	Stellungnahme Anregungen	lfd. Nr. 1-3
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschuß der Stadt
		Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.
		Ein Beschluß ist nicht erforderlich.
3.	<p>Alexander Fricke 11.01.2001</p> <p>Änderung B-Plan Nr. 28 Peine,Lehmkuhlenweg/Woltorferstraße</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gemäß notariellem Kaufvertrag vom 15.12.00 bin ich Eigentümer des Grundstückes in 31224 Peine, Woltorferstr. 121 geworden.</p> <p>Gemäß PAZ Publikation vom 3.01.01 nehme ich zu vorstehendem B-Plan Stellung, in dem ich hiermit formel Einspruch dagegen einlege.</p>	
		Aus der Beteiligung ergeben sich keine Sachverhalte, die in eine Abwägung einbezogen werden können.
		Ein Beschluß ist nicht erforderlich.