

B E G R Ü N D U N G
zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Süd - A“ - Peine -
und dessen sechs Änderungen

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Süden der Kernstadt Peine. Im Norden und Osten begrenzen die Feldstraße und die Braunschweiger Straße den Planbereich, im Süden die Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße sowie im Westen der Hohe Weg.

Ausgenommen von der Aufhebung ist ein rd. 4.640 m² großer Teilbereich zwischen Braunschweiger Straße, Kommerzienrat- Meyer- Allee und Liegnitzer Straße.

Der Planbereich umfasst rd. 126.550 m².

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Süd - A“ - Peine - ist seit dem 24.05.1964 rechtsverbindlich. Bisher wurden sechs Änderungen, davon drei vereinfachte, (Rechtskraft: 01.06.1965, 15.12.1967, 09.10.1967, 31.08.1976, 31.08.1983, 17.09.1985) durchgeführt.

3. Erfordernis sowie Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufhebung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Süd - A“ - Peine - ist inzwischen mehr als 40 Jahre alt. Der Plan setzt gemäß zeichnerischer Darstellung, unter Berücksichtigung seiner Änderungen, ein reines Wohngebiet, in kleineren Teilbereichen allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Freibereiche fest.

Im Osten des Planbereichs ist ein Teilbereich von der Aufhebung ausgenommen. Die an dieser Stelle festgesetzte städtebaulich markante, bis zu achtgeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit dazugehörigen Einstellplätzen wurde bisher nicht umgesetzt. Aus diesem Grund bleiben die Festsetzungen erhalten.

Der Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut und entsprechend der bisherigen Festsetzungen durch die Wohnnutzung in Form von eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern im Norden und Westen, von Reihenhäusern in der Mitte und im Osten sowie Geschosswohnungsbau im Süden und Westen geprägt. Die umgebenden Freibereiche sind als strukturarme Hausgärten anzusprechen.

Im Norden, westlich des von der Aufhebung ausgenommenen Teilbereichs, sowie im Südosten des Plangebiets befinden sich zwei im bisherigen Bebauungsplan für die Wohnnutzung vorgesehene Grundstücke (Privateigentum), welche nicht bebaut wurden und zz. als strukturarmer Hausgarten bzw. private Grünfläche (Rasen) anzusprechen sind. Diese können nach der Planaufhebung einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Konkrete Bauvorhaben auf diesen Grundstücken sind der Stadt Peine nicht bekannt.

An der südöstlichen Spitze des Planbereichs befindet sich ein Grundstück (Privateigentum), welches im bisherigen Bebauungsplan als Fläche für eine Tankstelle vorgesehen war. Zz. liegt das Gelände brach. Die Fläche ist als ungepflegte Grünfläche mit vereinzeltm Gehölzbestand und Müllverschmutzung anzusprechen. Ein Teil wird als unbefestigter Parkplatz genutzt. Die Tankstellennutzung an dieser Stelle wurde in den 1960er Jahren mit Abbruch der Betriebsanlagen aufgegeben. Im Jahr 1993 wurde eine Bodenuntersuchung im Hinblick auf eine mögliche Wohnbebauung auf dem Grundstück durchgeführt. Die GEO-DATA GmbH kam bei ihren Analysen zu dem Schluss, dass aufgrund der vorliegenden Befunde kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen besteht (s. Anlage 2). Für künftige Baumaßnahmen wird allerdings darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten umsichtig und unter verantwortlicher Begleitung durch einen Fachfachachter auszuführen seien, da nicht eindeutig nachgewiesen wurde, dass alle Kraftstofftanks entfernt wurden. Der Bauordnungsbehörde liegen diese Informationen zur Beachtung vor. Konkrete Baupläne für dieses Grundstück sind der Stadt Peine nicht bekannt.

Dieses Grundstück kann nach Aufhebung des Planes einer anderen Nutzung, welche sich in die Umgebung einfügt (z. B. Wohnnutzung), zugeführt werden.

Der Erhalt des Bebauungsplanes zur Regelung der baulichen Entwicklung ist für diesen Bereich nicht mehr erforderlich. Der § 34 BauGB bietet für mögliche künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten. Konkrete Bauvorhaben sind zz. nicht bekannt.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Süd A“ - Peine -, einschließlich seiner sechs Änderungen aufgehoben.

Bedeutende Auswirkungen negativer Art auf die Siedlungsstruktur sowie spürbare Effekte auf den Naturhaushalt in diesem Bereich sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4. Umweltbericht

- s. Anlage 1 -

5. Kostenschätzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd - A“ – Peine – entstehen der Stadt Peine außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

6. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

- s. Anlage 3 -

7. **Verfahrensablauf**

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.05.2005 bis 17.02.2005 informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit den Anschreiben vom 26.04.2005 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Mit dem Anschreiben vom 07.06.2005 wurden sie an der Planung beteiligt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd - A“ - Peine - vom 17.10.2005 bis 16.11.2005 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Süd - A“- Peine - durch seinen Beschluss vom 22.12.2005 aufgehoben.

Peine, den 01.02.2006

gez. Udo Willenbücher

(Udo Willenbücher)
Bürgermeister

Umweltbericht

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd – A“ – Peine - und dessen sechs Änderungen

Der Umweltbericht legt als gesonderter Teil der Begründung die Belange des Umweltschutzes dar. Aufgezeigt werden die Ergebnisse der **Umweltprüfung** gemäß § 2 (4) BauGB sowie der **Eingriffsregelung** gemäß § 1a (3) BauGB.

Umweltprüfung

Vorhaben:

Der mehr als 40 Jahre alte Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Süd – A“ Peine – sowie seine sechs Änderungen, welche ein reines Wohngebiet, in kleineren Teilbereichen allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Freibereiche festsetzen, sollen aufgehoben werden.

Die Bebauung des Gebietes ist, bis auf einen Teilbereich im Osten, welcher von der Aufhebung ausgenommen ist, bereits weitestgehend abgeschlossen.

Auf zwei im bisherigen Bebauungsplan für die Wohnnutzung festgesetzten Grundstücken wurde eine Bebauung nicht umgesetzt. Der Stadt Peine sind für diese Standorte keine konkreten Bauvorhaben bekannt.

Ein bisher brachliegendes unbebautes Grundstück in der südwestlichen Spitze des Geltungsbereichs kann nach Aufhebung des Planes einer anderen als der im Bebauungsplan festgesetzten Tankstellen-Nutzung zugeführt werden (z. B. Wohnbebauung). Die Fläche ist als ungepflegte Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbestand und Müllverschmutzung anzusprechen. Ein Teil wird als unbefestigter Parkplatz genutzt. Die Anlagen einer dort betriebenen Tankstelle wurden bereits in den 60er Jahren abgebrochen. Eine Bodenuntersuchung hinsichtlich einer Wohnbebauung aus dem Jahr 1993 ergab keinen weiteren Handlungsbedarf und legte lediglich eine besondere Vorsicht bei Erdarbeiten nahe, da nicht eindeutig nachgewiesen werden konnte, dass alle Kraftstofftanks entfernt wurden. Der Bauordnungsbehörde liegen diese Informationen zur Beachtung vor. Konkrete Baupläne für dieses Grundstück sind der Stadt Peine nicht bekannt.

Der Erhalt des Bebauungsplanes zur Regelung der baulichen Entwicklung ist für diesen Bereich nicht mehr erforderlich. Der § 34 BauGB bietet für mögliche künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

Zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird u. a. der gemäß § 6 NNatG aufgestellte Landschaftsplan der Stadt Peine herangezogen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

Menschen	
Beschreibung:	<p>Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut. Etabliert sind hier die Wohnnutzung sowie private Freibereiche in Form von Hausgärten.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Geplante Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Zwei unbebaute Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs, welche im bisherigen Bebauungsplan für die Wohnnutzung vorgesehen waren und zz. als strukturarme Hausgärten anzusprechen sind, könnten nach der Aufhebung einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Ein im bisherigen Bebauungsplan für eine Tankstellennutzung festgesetztes zz. brachliegendes Grundstück könnte nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer anderen als der bisher geplanten Nutzung (z. B. Wohnnutzung) zugeführt werden.</p>
Bewertung:	<p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird insgesamt gesehen für den Menschen zu keinen bedeutenden Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum wäre als positiv zu betrachten. Konkrete Planungen sind der Stadt Peine allerdings nicht bekannt.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3. der Begründung

Tiere	
Beschreibung:	<p>Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine strukturarme Begrünung (z. B. Rasen, Ziergehölze/-pflanzen).</p> <p>Weiterhin befinden sich in diesem Bereich öffentliche Grünanlagen, welche langfristig erhalten bleiben.</p> <p>Auch zwei der unbebauten Flächen sind als strukturarme Rasenflächen bzw. Hausgärten mit einigen Gehölzen anzusprechen, die dritte als verwilderte und verschmutzte Grünfläche (Brache) mit vereinzelt Gehölzbestand.</p> <p>Die begrüneten Bereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Diese, auch die unbebauten Flächen, sind bereits durch ihre Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs Störungen durch Menschen und Maschinen (z. B. Autos, Rasenmäher) belastet. Insgesamt ist der Bereich den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biotoptypen“ (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.</p>
Bewertung:	<p>Für die bisher unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wäre die Umsetzung z. B. einer der Umgebung angepassten Wohnnutzung mit keinen gravierenden negativen Auswirkungen für die Tierwelt verbunden, da die Flächen bereits Störungen durch Menschen und Maschinen unterliegen. Zudem ist davon auszugehen, dass entsprechend der umgebenden Bebauung Hausgärten angelegt werden, welche der Tierwelt als Lebensräume weiterhin zur Verfügung stünden und für Ersatz für vorher beseitigte Gehölze sorgen würden. Lediglich die direkt überbauten Bereiche würden im Lebensraum der Tierwelt zu Einschränkungen führen.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird insgesamt zu keinen bedeutenden Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten.</p> <p>(Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)</p>
Wechselwirkungen:	<p>Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einer Pflanzenart behindern. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Tier und Pflanze zu.</p>
Bezug:	Punkt 3. der Begründung
Pflanzen	

Beschreibung:	<p>Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine strukturarme Begrünung. Zudem befinden sich in diesem Bereich öffentliche Grünanlagen, welche langfristig erhalten bleiben. Auch zwei der unbebauten Flächen sind als strukturarme Rasenflächen bzw. Hausgärten mit einigen Gehölzen anzusprechen, die dritte als verwilderte und verschmutzte Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbestand.</p> <p>Die begrünter Bereiche unterliegen einer mehr oder weniger ausgeprägten gärtnerischen Pflege. Insgesamt ist der Bereich den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biotoptypen“ (durch menschliches Handeln geschaffenen oder beeinflussten, vorwiegend versiegelten Lebensraumtypen) zuzurechnen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.</p>
Bewertung:	<p>Im Falle der Umsetzung einer Wohnnutzung auf den bisher unbebauten Grundstücken, wären lediglich die direkt überbauten Flächen für die Pflanzenwelt verloren. Für die restliche Flächen ist davon auszugehen, dass entsprechend der umgebenden Bebauung Hausgärten angelegt werden, welche der Pflanzenwelt als Lebensräume weiterhin zur Verfügung stünden und für Ersatz für vorher beseitigte Gehölze bieten würden.</p> <p>Spürbare negative Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind nur für die zusätzlich versiegelten Flächen zu erwarten. Insgesamt wird die Aufhebung des Bebauungsplanes zu keinen bedeutenden Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen.</p> <p>(Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)</p>
Wechselwirkungen:	<p>Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.</p>
Bezug:	Punkt 3. der Begründung

Boden	
Beschreibung:	<p>Der Planbereich ist den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biotoptypen“ zuzurechnen. Die Hausgärten werden von den Anwohnern intensiv genutzt und tragen zur Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs bei. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Boden ist bereits stark eingeschränkt.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Geplante Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.</p> <p>Das ehemalige zz. brachliegende Tankstellengrundstück in der Südwestspitze des Geltungsbereichs wurde im Jahr 1993 auf Umweltbelastungen untersucht. Es wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Lediglich bei möglichen Erdarbeiten sei auf unterirdische Tanks zu achten, da bei den Untersuchungen nicht zweifelsfrei festgestellt wurde, dass diese entfernt wurden. Die Bauordnungsbehörde ist informiert.</p>
Bewertung:	<p>Der Boden ist innerhalb des Planbereichs bereits stark durch menschliches Handeln überformt (z. B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung; Nutzung und Pflege der Hausgärten).</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird lediglich für die möglicherweise zusätzlich überbauten Bereiche zu bedeutenden Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Insgesamt sind keine bedeutenden negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>(Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)</p>
Wechselwirkungen:	<p>Der Boden ist Standort für Pflanzen. Da keine bedeutenden zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Pfad Boden – Pflanze auszugehen.</p>
Bezug:	Punkt 3 der Begründung

Wasser	
Beschreibung:	<p>Der Planbereich ist den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biotoptypen“ (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht und die Grundwasserspende gesenkt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt bis stark eingeschränkt.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Geplante Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.</p> <p>Das ehemalige zz. brachliegende Tankstellengrundstück in der Südwestspitze des Geltungsbereichs wurde im Jahr 1993 auf Umweltbelastungen untersucht. Es wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Lediglich bei möglichen Erdarbeiten sei auf unterirdische Tanks zu achten, da bei den Untersuchungen nicht zweifelsfrei festgestellt wurde, dass diese entfernt wurden. Die Bauordnungsbehörde ist informiert.</p>
Bewertung:	<p>Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Absenkung der Grundwasserspende sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes insgesamt nicht zu erwarten. Lediglich für die möglicherweise zusätzlich überbauten Flächen wird sich die Grundwassersituation negativ verändern. Konkrete Bauvorhaben für diese Flächen sind der Stadt Peine nicht bekannt.</p> <p>(Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3 der Begründung

Klima/Luft	
Beschreibung:	<p>Der Bereich ist dem Stadtklima zuzurechnen. Die überbauten Flächen heizen sich stark auf und erhöhen die Temperatur. Zudem findet hier weniger Verdunstung statt als auf Freiflächen. Die Luftfeuchtigkeit ist niedrig. Hausgärten und Grünbereiche sorgen für eine Dämpfung dieser Effekte.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Geplante Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).</p> <p>Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.</p>
Bewertung:	<p>Spürbare Auswirkungen auf das bereits insgesamt bestehende Stadtklima sind nicht zu erwarten. In kleinräumiger Betrachtungsweise wird es lediglich im Bereich der zusätzlich versiegelten Flächen zu Temperaturanstieg und verminderter Verdunstung kommen.</p> <p>(Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3 der Begründung

Landschaft	
Beschreibung:	Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und ist bereits weitestgehend bebaut. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Natürliche Landschaftsräume existieren im Geltungsbereich praktisch nicht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Geplante Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Die unbebauten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten nach der Aufhebung des Bebauungsplanes einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt werden. Der Stadt Peine sind keine konkreten Bauvorhaben für diese Flächen bekannt.
Bewertung:	Die Bebauung der drei Teilflächen wird den Gesamteindruck des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Durch die Aufhebung sind keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf das z. bestehende Landschaft- bzw. Ortsbild zu erwarten. (Angemerkt sei an dieser Stelle auch, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken zuließ.)
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3 der Begründung

Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Beschreibung:	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmale. Der Abriss von Sachgütern ist seitens der Stadt Peine nicht geplant. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).
Bewertung:	Kulturgüter und Sachgüter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3 der Begründung

Umweltprognose zur „Nullvariante“:

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Planes wird sich insgesamt kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung (Nullvariante) unterscheiden. Lediglich drei Grundstücke mit 655 m², 1.679 m² und 1061 m² innerhalb des Planbereichs könnten nach Aufhebung des Gesamtplanbereichs mit rd. 126.550 m² einer der Umgebung angepassten Nutzung (z. B. Wohnbebauung) zugeführt werden. Eingriffe ließ bereits der Bebauungsplan auf diesen Grundstücken zu.

Plankonforme Alternativen:

Die Alternativen, den Bebauungsplan zu erhalten oder ihn zur besseren Regelung der baulichen Entwicklung zu ändern, werden aus den unter dem Punkt 3 und im Umweltbericht genannten Gründen für diesen Bereich nicht als sinnvoll erachtet. Der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, bietet für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

- entfällt, da eine Aufhebung durchgeführt wird -

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

- entfällt, da eine Aufhebung durchgeführt wird -

Monitoring:

Gemäß „Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)“ sind beim Monitoring erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen. Da der Umweltbericht feststellt, dass insgesamt betrachtet keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 5 bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den bisher unbebauten Grundstücken zuließ. Somit war schon auf Grundlage des Bebauungsplanes mit kleinräumigen, insgesamt unbedeutenden Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/Luft zu rechnen.

Eingriffsregelung

Gemäß Definition der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt ein Eingriff vor: „Wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann“. Gemäß § 1 (3) BauGB ist allerdings zu berücksichtigen, ob der Eingriff bereits zulässig war. Der Bebauungsplan Nr. 5 sah für die bisher unbebauten Grundstücke bereits eine bauliche Nutzung für Wohnungen bzw. eine Tankstelle vor.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zu keinen weitergehenden negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild führen. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist entsprechend nicht erforderlich.

Zusammenfassung des Umweltberichts zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Süd - A) - Peine - und dessen sechs Änderungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Süd - A) - Peine - und dessen sechs Änderungen hat keine bedeutenden Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich mit der „Nullvariante“ zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Alternativen, den Bebauungsplan zu erhalten oder ihn zur besseren Regelung der baulichen Entwicklung zu ändern, werden für diesen Bereich nicht als sinnvoll erachtet, da der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten bietet.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bearb.-Nr.: 00163
GbR B+D, Grundbesitzverwaltung
Ehem. Tankstellengelände, nördl Eckgrundstück
Braunschweiger Str. / H.- W.- Kopf - Str. in Peine

GEO-DATA GmbH

- 2 -

1. Zusammenfassung

Die GEO-DATA GmbH führte im Auftrag der GbR B+D Grundbesitzverwaltung, Hamburg, auf dem ehemaligen Tankstellengelände Braunschweiger Str./Hinrich-Wilhelm-Kopf-Str. in Peine Untersuchungen im Hinblick auf eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes, insbesondere leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) durch.

Organoleptisch waren auf dem Gelände keine Verunreinigungen des Bodenmaterials festzustellen. Die Analysen der Bodenproben auf MKW sowie der Bodenluft auf LHKW u. BTEX bestätigten diesen Befund. Die MKW-Gehalte lagen unter der analysespezifischen Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze ($<10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Die LHKW-Gehalte in der Bodenluft waren mit einer Gesamtkonzentration von max. $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ebenfalls sehr gering und lagen im Bereich der Grundbelastung gewerblich genutzter Grundstücke.

Aromatische Kohlenwasserstoffe konnten in der Bodenluft nicht nachgewiesen werden.

Ob alle ehemaligen Kraftstofftanks entfernt worden sind, konnte mittels Rammkernsondierungen nicht eindeutig nachgewiesen werden. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen sollte daher bei Erdarbeiten in den entsprechenden Bereichen umsichtig vorgegangen werden.

Aufgrund der vorliegenden Befunde besteht u.E. kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen.

Bearb.-Nr.: 00163
GbR B+D, Grundbesitzverwaltung
Ehem. Tankstellengelände, nördl Eckgrundstück
Braunschweiger Str. / H.- W.- Kopf - Str. in Peine

GEO-DATA GmbH

- 3 -

2. Veranlassung und Problemstellung

Das Grundstück Braunschweiger Str. / Hinrich-Wilhelm-Kopf-Str. (ehemals Zuckerweg) in Peine soll einer Neunutzung (Wohnbebauung) zugeführt werden. Auf dem Gelände befand sich eine Tankstelle, die ca. 1932 in Betrieb genommen und bereits in den 60'er Jahren abgerissen wurde.

Die berichterstattende Gesellschaft wurde von dem neuen Grundstückseigentümer - der Grundbesitzverwaltung GbR B+D, Cremon 36, 2000 Hamburg I - am 07.06.93 beauftragt festzustellen, ob eine mit dem ehemaligen Tankstellenbetrieb in Verbindung stehende Verunreinigung des Untergrundes vorliegt.