

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 97 (Woltorfer Straße / Mittellandkanal)

der Stadt Peine

1. Erfordernis der Planaufstellung/Verfahrensablauf

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

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung hält die Stadt Peine an 2 Schwerpunktstandorten im Stadtgebiet - nördlich der Autobahn und im Bereich Woltorfer Straße - umfangreiche Flächen bereit für die Ansiedlung neuer Gewerbe - und Industriebetriebe.

Die Gewerbebetriebe nördlich der Autobahn sind für nicht wesentlich störende Betriebe vorgesehen. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut. Weitere Flächen sind für Betriebsansiedlungen bzw. für Betriebserweiterungen reserviert.

Die durch Bebauungspläne festgesetzten Industriegebiete beiderseits der Woltorfer Straße bis zur Beneckestraße sind auch hier zum größten Teil verplant; d. h., die Flächen sind bereits bebaut bzw. für Betriebserweiterungen reserviert.

Die weitere Nachfrage nach Grundstücken für Betriebsansiedlungen in diesem Bereich ist begründet durch die gute Verkehrsanbindung (Ostrandstraße/Bundesautobahn) und den Anschluß über das Industriestammgleis an die Bundesbahn.

Der Mittellandkanal ist für diesen Standort von besonderem Wert. Er stellt eine Verbindung der Industrieflächen mit dem Wasserstraßennetz der Region her und könnte durch späteren entsprechenden Ausbau den Umschlag von Massengütern von und zum Standort gewährleisten.

Zur Unterstützung der Wirtschaftsförderung ist daher die Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiete dringend erforderlich.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben bereits vom 07.08.1989 bis 06.09.1989 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.02.1989 bis 07.04.1989. Seitdem stagnierte das Verfahren u. a. wegen der im Planfeststellungsverfahren für die Errichtung eines Sonderabfallzwischenlagers im Plangebiet vorgebrachten erheblichen Bedenken.

Das Verfahren mußte 1991 aus Gründen der Wirtschaftsförderung weitergeführt werden, weil Verbindungsstraßen und die Verlängerung des Industriestammgleises für die Ansiedlung weiterer Betriebe erforderlich waren. Der Geltungsbereich wurde nach Norden geringfügig erweitert.

Auf Beschluß des Rates vom 27.06.1991 wurde der Bereich südlich der Woltorfer Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der geänderte Planentwurf und die Begründung haben erneut vom 15.07.1991 bis 14.08.1991 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 28.06.91 bis 12.08.91 beteiligt.

Die untere Naturschutzbehörde und der Bund für Umwelt- und Naturschutz haben im Beteiligungsverfahren insbesondere ein Defizit beim Eingriffsausgleich nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz bemängelt und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes gefordert. Der Rat hat am 27.06.91 die Aufstellung beschlossen.

Die Übernahme der Ergebnisse des Grünordnungsplanes in die Bauleitplanung machte eine 3. öffentliche Auslegung der Entwürfe sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Aufgrund der Anregungen verschiedener Bürger und der Aufgabe des Standortes für die Sonderabfallbeseitigungsanlage ist der Bereich südlich der Woltorfer Straße wieder in den Geltungsbereich einbezogen worden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und seiner 40. Änderung (Parallelverfahren) entwickelt worden.

Eine weitere große Ostumgehung in Verlängerung der Beneckestraße - wie sie der F-Plan darstellt - wird von der Stadt Peine nicht weiterverfolgt; sie ist im Generalverkehrsplan auch nicht vorgesehen. Ebenso wird auf die südliche Weiterführung des Industriestammgleises verzichtet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen bisher nicht.

Der überwiegende Teil der Grundstücke steht bereits im Eigentum der Stadt Peine und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Mit den Eigentümern der restlichen Grundstücke werden Kaufverhandlungen geführt.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere landwirtschaftliche Wirtschaftswege, ein Teilstück der Landesstraße 321 sowie der Bundesbahnstrecke Hannover - Braunschweig.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet schließt etwa höhengleich an das vorhandene Industriegebiet im Westen an. Die mittlere Höhe beträgt ca. 70 m über NN. Das Gelände fällt von der L 321 in nördlicher Richtung ab.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden (weitere Zustandsbeschreibung erfolgt im Grünordnungsplan).

Das gesamte Gebiet ist bis auf 2 Betriebsansiedlungen noch unbebaut und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Im Plangebiet befinden sich schützenswerte Biotope sowie einzelne Baum- und Buschbestände (siehe Ziffer 8).

Durch das Gebiet verlaufen folgende Versorgungsleitungen:

- a) 110-kV-Freileitung der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG,
- b) Erdgasleitungen der BEB,
 - Erdgastransportleitung Kolshorn-Wolfsburg
 - Erdgastransportleitung Schierke-Sophiental
 - Erdgasabzweingleitung Peine-Ost
 - Erdölleitung Wachtel-Meerdorf
- c) Wassertransportleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Peine,
- d) 20-kV-Freileitung und 20-kV-Erdkabel der HASTRA (überwiegend im Straßenraum),
- e) Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke Peine GmbH.

Außerdem liegen im Straßenraum der L 321 und der Beneckestraße Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. In der nördlichen Uferzone des Mittellandkanals liegen Fernmeldekabel der Preußen-Elektra, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und der HASTRA.

Die Richtfunktrassen Nr. 1.020 und Nr. 1.021 der Deutschen Bundespost überqueren das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung. Innerhalb der Schutzbereiche sind jedoch Bauhöhen bis zu 20 m zulässig.

Bei jeglichen Bauarbeiten in Nähe der Leitungstrassen sind die Betreiber der Leitungen rechtzeitig zu informieren.

5. Planinhalt / Ziele / Zwecke und wesentliche Auswirkungen

5.1 Baugebiet / bauliche Nutzung

Nach dem Planungsziel der Stadt Peine sollen in diesem Bereich hauptsächlich größeren Betrieben mit industrieller Fertigung Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzung als Industriegebiet und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sollen diesem Ziel Rechnung tragen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung und der Betrieb von Sonderabfallbeseitigungsanlagen ausgeschlossen.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Verlängerung des Lehmkuhlenweges und durch eine Verbindung zur Beneckestraße sowie einer Stichstraße von der Beneckestraße in östlicher Richtung.

Die Landesstraße 321 bleibt zu beiden Seiten anbaufrei.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftswege werden so lange für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten, wie angrenzende Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

5.3 Industriestammgleis

Für eine Teilstrecke des Industriestammgleises ist bereits ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden.

5.4 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elt. ist durch Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen möglich.

5.5 Oberflächenentwässerung

Das Geländegefälle verläuft vom Mittellandkanal in Richtung Landgraben. Der Landgraben selbst kann als Vorfluter nicht weiter in Anspruch genommen werden, da seine Leistungsfähigkeit erreicht bzw. bereits überschritten ist. Da das gesamte Oberflächenwasser nicht durch das innerstädtische Kanalnetz abgeleitet werden kann, wird der überwiegende Teil in den Mittellandkanal abgeleitet. Die hierfür erforderlichen Abstimmungsgespräche mit der Wasserstraßenverwaltung sind bereits erfolgt und positiv beschieden worden.

Die Wasserscheide zur Ableitung in Richtung Mittellandkanal bzw. Landgraben liegt etwa 50 m südlich des Lehmkuhlenweges. Dies hat zur Folge, daß zur Speicherung der Oberflächenwasser im Norden des B-Plan-Gebietes eine Rückhalteteichanlage in einer Größenordnung von ca. 10 000 m² zur Verfügung gestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden muß.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über folgende Teilprojekte:

- Regenwasserhauptsammler des Industriegebietes mit Auslaufbauwerk Mittellandkanal.
- Regenwassersammler für die Entwässerung der nördlich der Woltorfer Straße gelegenen großen zusammenhängenden Flächen parallel zur Woltorfer Straße.
- Straßenentwässerung in den Planstraßen.

5.6 Regenrückhaltebecken

Zur Aufnahme, Speicherung und Pufferung der nördlich der Wasserscheide anfallenden Oberflächenwässer ist ein neues Regenrückhaltebecken im Bereich "große Heide" vorgesehen. Die dafür erforderliche Oberfläche beträgt ca. 10.000 m². Der Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken darf nicht größer sein als der Abfluß des ursprünglich natürlichen Gebietes. Entlang des Feldweges wird für den Ablauf des Regenrückhaltebeckens ein Verbindungsgraben bis zum Landgraben hergestellt.

5.7 Schmutzwasserentsorgung

Für die Aufnahme der Abwässer werden Kanäle mit ausreichenden Querschnitten in den Planstraßen verlegt mit Anschluß an das bereits erstellte Schmutzwasserpumpwerk "Lehmkuhlenweg" über den schon vorhandenen Schmutzwasserkanal in Verlängerung des Lehmkuhlenweges.

6. Naturschutz und Landschaftspflege und Umweltschutz

Für die Abwägung der Naturschutzbelange bildet der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Heimer-Montag-Herbstreit die Grundlage (Auszug ist als Anlage beigefügt).

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen erzielen eine Ausgleichsleistung:

Boden	= 68,91
Pflanzen/Tiere	= 92,83

Diese sind weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Für die quantitative Ermittlung des Eingriffes ist als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl 0,8 und eine Baumassenzahl 10,0 angenommen worden, wie es der damalige Entwurf des Bebauungsplanes vorsah.

Durch die erhebliche Einschränkung des Maßes der zulässigen Nutzung auf GRZ 0,7 und BMZ 6,0 im jetzt vorliegenden Entwurf wird die verringerte Ausgleichsleistung wegen schmalere Pflanzbreiten der Randbegrünung sowie Verzicht auf die drei inneren Grünnetzungen kompensiert.

Für die Wirtschaftsförderung der Stadt ist es unverzichtbar in diesem Bereich große, zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung produzierender Betriebe bereitzuhalten.

Eine ökologische Vernetzung innerhalb des Baugebietes sowie mit den angrenzenden Freiräumen ist durch die festgesetzte Grünachse in nord-süd Richtung und die Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken gegeben.

Auf die Einbeziehung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Flächen für Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verzichtet.

Der durch die Festsetzungen erzielte Ausgleich von 61,26 % für Boden sowie 86,73 % für Pflanzen und Tiere wird als ausreichend bewertet, weil der tatsächliche mittlere Versiegelungsgrad weit unter dem der Bilanzierung zugrunde gelegten und im Plan als GRZ 0,7 festgesetzten Wert liegen wird. Außerdem würden weitere Belastungen der Betriebe die Ansiedlungsbemühungen zur Wirtschaftsförderung der Stadt Peine gefährden.

Für die Grundstücke des erweiterten Geltungsbereiches bis zum Mittellandkanal enthält der Grünordnungsplan Bestandsaufnahmen und Bestandsbewertungen, nicht jedoch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich. Diese sind in Angleichung an die Maßnahmen nördlich der Woltorfer Straße festgesetzt und in die Bilanzierung aufgenommen worden.

7. Größe des Planungsgebietes/Kostenschätzung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 118 ha.

Die der Stadt Peine voraussichtlich entstehenden Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen betragen ca. 15,5 Mio. DM.

Teile der Erschließung sind bereits mit EU-Zuschüssen realisiert. Für weitere Maßnahmen sind Mittel beantragt. Außerdem werden Beiträge nach geltendem Ortsrecht erhoben.

8. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Bedenken und Anregungen

Eine Auflistung ist als Anlage beigefügt.

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 07.08.1989 bis 06.09.1989, vom 15.07.1991 bis 14.08.1991 und vom 12.12.1994 bis 11.01.1995.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 14.12.1995 beschlossen.

Peine, den 30.11.2000

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor