

Zusammenfassende Erklärung zur Begründung des Bebauungsplanes

Nr. 98 "Gewerbegebiet B 444 / B 65", 1. Änderung -Peine-, zugleich Nr. 82 "Kiebitzmoor", 6. Änderung und Teilaufhebung -Peine-

Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel eine Anpassung der textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept (2009/2010) der Stadt vorzunehmen.

Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes (Autohaus) im Übergangsbereich beider Bebauungspläne sowie im Bereich der inneren Straßenverkehrsfläche geschaffen.

Auf insgesamt rd. 9,89 ha setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,92 ha, Gewerbegebiet (GE) in einer Größe von rd. 8,52 ha sowie öffentliche Grünflächen auf insgesamt rd. 0,45 ha fest.

Um den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich auf der Grundlage des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine zu schützen, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich einschränkende Festsetzungen. Die neuen textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel ersetzen die in den beiden Bebauungsplänen vorhandenen und werden diesbezüglich für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich einheitlich gefasst. Dabei handelt es sich bei den neuen Festsetzungen zum Einzelhandel um Präzisierungen, die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet -mit Ausnahme von Kiosken- sowie Vergnügungsstätten u. a. Discotheken und Kinos ausschließen. Zusätzlich werden Regelungen für Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen getroffen, die von untergeordneter Rolle sein und in Verbindung zur Hauptnutzung stehen müssen (z. B. Fabrikverkauf). In dem Bebauungsplan Nr. 82 "Kiebitzmoor" ist der Kraftfahrzeugeinzelhandel bereits zulässig; diese Zulässigkeit wird aufgrund der Erweiterungsabsichten des vorhandenen Betriebes in dem gesamten Geltungsbereich zugelassen. Bedingt durch seine besondere Spezifik – Größe der Produkte (Fahrzeuge) in Bezug zu der erforderlichen Ausstellungsfläche – kommt eine Ansiedlung vordringlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Frage.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung zum Internet- und Versandhandel ohne Verkaufsstelle für Direktvertrieb, der nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn keine wesentlichen Störwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen.

Gleichzeitig wird die optionale Erweiterung des vorhandenen Autohauses planerisch vorbereitet. Hierzu entfällt eine nicht mehr notwendige festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Die Baugrenzen im Übergangsbereich der beiden Bebauungspläne werden angepasst, so dass eine durchgängige Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden gegeben ist. Um die Bebauung mit Gebäuden von über 50 m Länge zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Neben weiteren kleinteiligen Anpassungen ist im Bereich der Rosenthaler Landstraße B 444 ein Teilstück Straßenverkehrsfläche entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt und die Bauverbotszone an den vorhandenen Fahrbahnrand angepasst.

Stadt Peine

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Kiebitzmoor" setzt ein Straßenstummel außerhalb der Verkehrsfläche des Neustadtmühlendamms fest. Da eine Umsetzung dieser Planungsabsicht nicht mehr geplant ist, wird gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung der benannte Teilbereich aufgehoben.

Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt 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 angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Bereits die Ursprungspläne und seine Änderungen setzten für den hier betroffenen Bereich Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Eingriffe waren somit bereit zulässig. Eine Gegenüberstellung der Flächenänderungen zeigt, dass die festgesetzten Gewerbeflächen zu und die Verkehrsflächen abgenommen haben. Die Möglichkeit der Versiegelung ist in einem Gewerbegebiet etwas geringer. Weiterhin bleibt durch die Teilaufhebung des ehemals festgesetzten Straßenstummels eine Fläche, welche bisher als Verkehrsfläche voll versiegelt werden konnte, nun als für den Natur- und Landschaftsschutz höherwertig einzuschätzendes Feuchtgrünland erhalten.

In diesem Ergebnis ermöglicht die vorliegende Planung keine neuen Eingriffe. Eine detaillierte Durchführung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen ist demnach nicht erforderlich.

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

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Peine nach Teilaufhebung des Straßenstummels im Bereich des Neustadtmühlendamms wurde gefolgt.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 7.0 der Begründung zu entnehmen.