

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 –Peine- "Gewerbegebiet B444 / B65"**

## **1 Räumliche Einordnung des Planbereichs**

### **1.1 Lage**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt südwestlich der Kernstadt von Peine. Das Plangebiet ist von Nordosten aus erreichbar über den „Neustadtmühlendamm“. Im Westen und Süden ist das Plangebiet umschlossen von den Bundesstraßen B 444 und B 65. Ein Teil der südlich gelegenen Bundesstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Planbereich grenzt im Norden direkt an den Bereich des Bebauungsplans Nr.82 „Kiebitzmoor“ -Peine-. Im Westen befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Berkumer Weg / B 444 / Mittellandkanal / Böschung Horstkippe“ -Peine-, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 444. Im Süden und Osten des Planbereiches schließen sich keine Bebauungsplangebiete an.

Als externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfaßt der Geltungsbereich des vorliegenden Planes ebenfalls das sich im Besitz der Stadt Peine befindliche Flurstück 338, Flur 4 in der Gemarkung Essinghausen.

### **1.2 Benachbarte Nutzung**

Im Norden schließen sich in unmittelbarer Nähe die gewerblich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 82 an das Plangebiet an. Die Bundesstraße begrenzt mit ihrem östlichen Rand den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Westlich angrenzend an die Bundesstraße B 444 ist ebenfalls gewerbliche Nutzung innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 125 vorhanden.

Die im Osten an den vorhandenen Weg angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich und z.T. als Kleingärten genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, noch vor der Bundesstraße gelegen, besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Südlich der Bundesstraße, ausserhalb des Planbereiches, werden Flächen als Kleingärten genutzt. Direkt am Mittellandkanal gelegen befindet sich das Vereinshaus der Kanu-Gemeinschaft Peine von 1951 e.V.

### **1.3 Topographie**

Nach den topographischen Karten sind im äußersten Nordwesten des Planbereiches Geländehöhen von ca. 67,5 m über NN vorhanden. Nach Süden hin fällt das Gelände bis zur Bundesstraße auf eine Höhe von ca. 65 m ab. Die im Osten anschließende Niederung der Fuhse und das „Horster Bruch“ im Westen liegen ebenfalls auf einer Geländehöhe von ca. 65 m.

## **1.4 Geologie**

Geologisch ist der Planbereich als eiszeitliche Hochfläche einzustufen, die inselartig von der Niederung der Fuhse im Osten, sowie dem „Horster Bruch“ im Westen eingefaßt ist. Es sind saalekaltzeitliche Bildungen in Form von meist trockenen Sanden abgelagert worden. Im Osten können sich Einflüsse der Fuhseniederung und dem sogenannten Kiebitzmoorgraben in Form von humos-tonigem Feinsand auf Sand bei nahem Grundwasser (Schlicksand auf Sand) möglicherweise auswirken.

## **2 Entwicklung des Planes/ Rechtslage**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden des Geltungsbereiches sind im Bereich der Bundesstraße B 65 / B 444 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Durch das parallel zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die angestrebte Nutzungsänderung ermöglicht.

### **2.2 Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig von 1995 sind im südlichen Bereich des Plangebietes zwei in diesem Abschnitt parallel verlaufende Gasfernleitungen eingetragen .

Die Bundesstraße (B 444), die das Plangebiet im Westen begrenzt, ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt, die Bundesstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches (B 65 / B 444), wird durch das RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestuft. Sonstige besondere Festlegungen sind für das Plangebiet nicht getroffen worden.

Im RROP ist die Stadt Peine als Mittelzentrum dargestellt und bekommt u.a. die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen. Sie ist als regionaler Arbeitsmarktschwerpunkt konsequent weiterzuentwickeln. Der Stadt Peine kommt somit eine hohe Bedeutung als Wirtschaftsstandort zu. Der Bebauungsplan Nr. 98 ist mit seiner Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen Ausdruck dieser Zielsetzung.

### **2.3 Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**

Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes ist zugleich die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes PE 23 (Fuhseniederung). Diese Grenze ist im Bebauungsplan Nr. 98 durch die Ausweisung eines 15 m breiten Pflanzstreifens auf der westlichen Seite des Weges, der zur Erschließung von landwirtschaftlich genutzten Flächen beibehalten wird, abgepuffert. Im Osten ist das Landschaftsschutzgebiet PE 23 durch die Fritz-Stegen-Allee begrenzt.

Im Bereich der geplanten neuen Straßenanbindung an die B 444 / B65 grenzt die neue Straße an das Landschaftsschutzgebiet.

### **3 Erfordernis der Planung**

Die Stadt Peine hat als Mittelzentrum, als Arbeitsort und zur Bewältigung struktureller Nachteile wichtige Aufgaben zu erfüllen. Dazu gehören die Standortsicherung durch Bereitstellung von neuen gewerblich nutzbaren Flächen für bestehende Unternehmen mit Umsiedlungs- und Neubauabsichten innerhalb des Stadtgebietes, sowie die strukturelle Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft über differenzierte Flächenangebote für neue Unternehmensansiedlungen.

Für den Bereich der kleinen bis mittleren Gewerbeflächen existieren in Kernstadtnähe keine Baulandreserven. Für diesen Sektor dieses Grundstücksmarktes ist aber eine hohe Nachfrage nach entsprechendem Bauland vorhanden. Um die standortsichernden Aufgaben verantwortlich zu erfüllen, ist es daher folgerichtig, diesen Bereich der Erschließung und Bebauung zuzuführen. Der Planungshorizont soll den kurz- bis mittelfristigen Bedarf berücksichtigen.

Den Anforderungen an gewerblich nutzbaren Flächen kann mit der vorliegenden Bauleitplanung sehr gut entsprochen werden. Durch die geplante Anbindung an die Bundesstraßen B 65 / B 444 wird das Gebiet problemlos erschlossen werden können, gleichzeitig kann die Belastung von Wohngebieten durch den für ein Gewerbegebiet typischen Lieferverkehr durch diese direkte Anbindung nahezu ausgeschlossen werden.

### **4 Planinhalte, Ziel und Zweck**

#### **4.1 Baugebiete/ bauliche Nutzung**

##### *4.1.1 Gewerbegebiet (GE)*

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für den größten Teil der Flächen ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Da es sich hier um eine zentrumsferne Lage handelt, wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Die Innenstadt wird so als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82 –Peine- und an der geltenden Baunutzungsverordnung, dadurch ist genügend Spielraum für die künftige Bebauung gewährleistet.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 5 m entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt, und im gleichen Abstand zu den vorgesehenen Ausgleichsflächen vorgesehen.

##### *4.1.2 Dorfgebiet (MD)*

Die im äußersten Süden des Geltungsbereichs befindliche Fläche des vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Fläche ist von den Gewerbeflächen durch den vorhandenen Weg zur Unterführung der Bundesstraße abgetrennt. Auf diesen Grundstücken befindet sich ein Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Zur Nutzung als Gewerbegebiet sind diese Flächen nicht geeignet, die durch den o.g. Weg definierte geringe Grundstückstiefe läßt eine sinnvolle Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu.

### 4.1.3 Grünflächen

Am östlichen Rand des neuen Gewerbegebietes sind 3 öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung vorgesehen. Die Tiefe der Flächen beträgt 15 m. Diese Flächen werden entsprechend dem beiliegenden Pflanzschema im Bebauungsplan bepflanzt.

Auf diesen Flächen sind die in der Artenliste aufgeführten Bäume und Laubgehölze (Sträucher) anzupflanzen.

Auf der externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Essinghausen werden Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

### 4.1.4 Boden

Das Gelände weist eine sehr geringe Höhenmodulation auf, es fällt auf einer Entfernung von ca. 400 m von Nordosten (ca. 66,5 m über NN) nach Südosten (ca. 65 m über NN) ab. Die in dem Bereich anstehenden trockenen Sande sind für die gewerbliche Bebauung mit Hallen und Bürogebäuden grundsätzlich als ausreichend tragfähig einzustufen (lt. ergänzenden Aussagen zum Bodengutachten vom Ing. Büro Meihorst und Partner).

In Abhängigkeit von den tatsächlichen Lasten sowie der genauen Lage der Gebäude sind ggf. Maßnahmen zur Tragfähigkeitserhöhung erforderlich. Die Maßnahmen sind im jeweiligen Einzelfall im Rahmen von Gründungsgutachten festzulegen.

### 4.1.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennverfahren durchgeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Neustadtmühlendamm eingespeist.

Aufgrund des gutachterlich festgestellten stark inhomogenen Bodenaufbaus ist für die Versickerung von Regenwasser keine einheitliche Bewertung für den gesamten Geltungsbereich zu treffen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden bewegt sich im Bereich von „sehr gut geeignet“ bis „ausgeschlossen“. Der hohe Grundwasserstand erschwert jedoch selbst dort die Versickerung von Regenwasser, wo es nach den isoliert betrachteten Bodenverhältnissen „sehr gut“ möglich wäre. Auf eine Versickerung von Regenwasser wird aus diesen Gründen verzichtet. Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal in der neuen bogenförmigen Planstraße in den im Süden des Plangebietes gelegenen „Kiebitzmoorgraben“ abzuleiten. Im Nordosten des Plangebietes mündet dieser Vorfluter bei den Mühlenwiesen in die Fuhse.

### 4.1.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes wird über die neu anzulegende, Straße erfolgen. Um den Erfordernissen des zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehrs gerecht zu werden, wird ein Straßenquerschnitt von insgesamt 9,5 m Breite gewählt. Die Straßenfläche setzt sich zusammen aus einem 2,5 m breiten Rad- /Fußweg, der 6,5 m breiten Fahrbahn und einem 0,5 m breiten Seitenstreifen. Anfangs- und Endpunkt der neuen Straße werden jeweils in Höhe des bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Weges im Osten des Geltungsbereiches liegen.

Der verbleibende mittlere Abschnitt des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges bleibt ein Anliegerweg. Dieser Weg ist ausschließlich zur Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen.

Im Süden des Geltungsbereiches wird von der Einmündung der bogenförmigen Planstraße in den genannten Weg ein Ausbau bis zur Bundesstraße B65 / B444 erfolgen, wo ein neuer Anschluß an die Bundesstraße geschaffen wird. Auf der Bundesstraße wird eine Linksabbiegespur für den von Westen kommenden Verkehr eingerichtet; für die Fahrzeuge aus östlicher Richtung wird ein Ausfahrkeil geschaffen. Die Abbiegespuren werden erstellt, um den

Verkehrsfluß auf der Bundesstraße nicht zu behindern. Im Bereich der neuen Verkehrsanbindung zur Bundesstraße werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches bleibt der Anschluß an den Neustadtmühlendamm bestehen.

#### *4.1.7 Sonstige Versorgungseinrichtungen*

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Peine sichergestellt. Aus städtebaulichen Gründen wird der Bau oberirdischer Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

#### *4.1.8 Gasfernleitungen*

Im Süden des Plangebietes befinden sich 2 parallel verlaufende Gasfernleitungen. Für die Gasleitung Kolshorn–Walle ist ein 10 m breiter, parallel zur Leitung verlaufender Streifen von Bebauung freizuhalten. Für die Leitung Kolshorn-Sophiental (Loop) beträgt die Breite des Schutzstreifens 8 m. Bei dem geplanten Straßenanschluß an die B 65 / B444 ist die Planung im Vorfeld mit der Betreiberin der Gasleitungen, der BEB GmbH, abzustimmen.

Für die genannten Streifen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der BEB GmbH festgesetzt.

#### *4.1.9 Fernmeldeerdkabel*

Ein Fernmeldeerdkabel im Eigentum der E.O.N. GmbH ist in den Plan nachrichtlich übernommen worden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachse ist vorher Kontakt zur E.O.N. GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte, aufzunehmen.

## **4.2 Anpflanzungsfestsetzungen**

Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten 15 m tiefen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung des Gewerbegebietes zu den dort vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen, die bereits im Landschaftsschutzgebiet PE 23 liegen. Zur Bepflanzung sind Arten nach der Pflanzliste zu verwenden.

Auf der externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flurstück 338, Flur 4 in der Gemarkung Essinghausen) werden Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Diese Maßnahmen werden auf die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen angerechnet (siehe auch Punkt 5.1.3).

## **5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Hinweis: Zur Beurteilung der Naturschutzbelange werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie benutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr.98 werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in einer Größe von ca. 6,5 ha als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Die restliche Fläche setzt sich zusammen aus einer ca. 0,25 ha großen, bereits bebauten Teilfläche zwischen der Bundesstraße und dem neuen Gewerbegebiet, die als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird, und den

geplanten bzw. vorhandenen Straßenflächen. Ein Teil der Bundesstraßen B 65 / 444 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Essinghausen wurde bisher ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete nach §§ 24 bis 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bzw. besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Beim Ausbau der neuen Straßenflächen ist sicherzustellen, daß bei den Bauarbeiten Eingriffe in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet vermieden werden.

## **5.1 Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ) :**

### *5.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften*

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist die Fläche des Geltungsbereiches dargestellt als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten - und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich mit Ausnahme der vorhandenen Straßenflächen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die der Wertstufe 3, naturferne Biotoptypen zuzuordnen sind.

Aktuelle Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im äußersten Südosten des Plangebietes, an der Stelle des neuen Anschlusses an die Bundesstraße, liegt im Landschaftsplan der Stadt Peine eine Kennzeichnung eines kleinen Teilbereiches als potentielles Wiesenvogelbrutgebiet vor. Aktuelle Vorkommen sind jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen worden.

Beim Bau der neuen Verkehrsanbindung an die Bundesstraße sind Baumfällungen aufgrund der beengten Lage zwischen bebauten Grundstücken und dem LSG PE 23 nicht zu vermeiden. Als Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff wird im Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Damit ist der Eingriff kompensiert.

Vorher: Wertstufe 3

Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)  
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

### *5.1.2 Einstufung des Biotops nach Naturnähe*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge. In Bezug auf das Bewertungskriterium Naturnähe sind diese Flächen als naturferne Biotoptypen der Wertstufe 3, von geringer Bedeutung, zuzuordnen.

Nach Beendigung der Ausbaumaßnahme ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 nicht. Es handelt sich dann um einen künstlichen Biotoptyp mit technisch-baulich geprägten und genutzten Gewerbeflächen.

Eine Kompensation des Eingriffs bezüglich des Kriteriums „Naturnähe“ ist nicht erforderlich, da sich die Zuordnung der Wertstufe nicht verändert.

Vorher: Wertstufe 3

Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)  
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

### 5.1.3 Schutzgut Boden

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt den überplanten Bereich als Fläche des Bodentyps „Niedermoor“ mit der Nutzungseignung als Grünland dar.

Geologisch handelt es sich um eine eiszeitliche Hochfläche, die inselartig von der Niederung der Fuhse im Osten, sowie dem „Horster Bruch“ im Westen eingefaßt ist. Es sind Ablagerungen von saalekaltzeitliche Bildungen in Form von meist trockenen Sanden vorhanden. Im Osten können sich Einflüsse der Fuhseniederung und dem sogenannten Kiebitzmoorgraben in Form von humos-tonigem Feinsand auf Sand bei nahem Grundwasser (Schlicksand auf Sand) möglicherweise auswirken.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Aspekt Boden ist eingeschränkt. Durch die intensive Ackernutzung ist die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums Natürlichkeitsgrad in Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, vorzunehmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen verändert sich die Bedeutung der nun versiegelten Flächen. Die Einstufung dieser Flächen erfolgt in Wertstufe 3, von geringer Bedeutung.

#### **Versiegelte Flächen (maximal) :**

neue Erschließungsfläche:		ca. 4.700 m <sup>2</sup>
Überbaubare Flächen:	(65.000 m <sup>2</sup> x 0,8 GRZ)	ca. 52.000 m <sup>2</sup>
		=====
insgesamt:		ca. 56.700 m <sup>2</sup>

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich maximal versiegelbare Flächen von ca. **56.700 m<sup>2</sup>**.

Notwendige Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: **56.700 m<sup>2</sup> x 0,3 = 17.010 m<sup>2</sup>**

Als Kompensationsmaßnahme werden 4 öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Die zusammen 4575 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub> und F<sub>3</sub> liegen im Osten des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes PE 23. Die 12510 m<sup>2</sup> große Fläche F<sub>4</sub>, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, liegt in der Gemarkung Essinghausen, Flur 4, Flurstück 338.

Festgesetzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen: 4575 m<sup>2</sup> + 12510 m<sup>2</sup> = **17.085 m<sup>2</sup>**

Damit ist der Eingriff der Versiegelung kompensiert.

Vorher: Wertstufe 2  
Nachher: Wertstufe 2 (mit Ausnahme der real versiegelten Flächen)

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 1 (Geologie)  
Karte Nr. 3 (Boden)  
Karte Nr. 18 (Boden II)

#### 5.1.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist das Plangebiet dargestellt als Fläche mit einer eingeschränkten bis stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Teilaspekt Grundwasser.

Für das Plangebiet ist eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate prognostiziert.

Das Schutzgut Grundwasser ist in Bezug auf Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, zuzuordnen. Ohne Ausgleichsmaßnahmen würde sich diese Einstufung nach Beendigung der Ausbaumaßnahmen ändern, da der Versiegelungsgrad mehr als 50 % beträgt. Nach der vorliegenden Planung wäre eine maximal Versiegelung von ca. 71 % der Fläche möglich.

Als Folge der vorliegenden Planung wird eine Rücknahme grundwasserbelastender Nutzungen erreicht. Ein Dünger- oder Biozideintrag wird aufgrund der wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr möglich sein.

Die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden vorzunehmenden Anpflanzungen auf insgesamt ca. 1,7 ha tragen zusätzlich zur partiellen Lockerung des Bodens bei, und bewirken somit für diese Flächen eine Verbesserung des Grundwassereintrags.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser – Grundwasser wird somit kompensiert.

Vorher: Wertstufe 2

Nachher: Wertstufe 2

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 15 (Grundwasser)

#### 5.1.5 Schutzgut Luft

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt für das Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Freiraumklima dar. Nach der Bebauung wird das Gebiet ein Klima kleinteiliger Gewerbegebiete aufweisen.

Die Zuordnung des Schutzgutes Luft für das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad erfolgt in Wertstufe 2. Das Gebiet ist vor und nach dem Eingriff für das Schutzgut Luft von Bedeutung. Da durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, ist keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 2

Nachher: Wertstufe 2

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 19 (Klima/Lufthygiene)

#### 5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung.

Dieser Bereich weist nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf eine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart auf. Eine Kennzeichnung des südlichen und westlichen Randes des Plangebietes als lärmbelasteter Landschaftsraum liegt ebenfalls vor. Die Einstufung erfolgt in Wertstufe 3.

Nach dem Eingriff durch die Bebauung verbleibt dieser Bereich in derselben Wertstufe. Es entsteht dort ein zwischen den beiden Bundesstraßen gelegenes kleinteiliges Gewerbegebiet. Da für diese Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist auch keine Kompensation erforderlich.

Die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden und andererseits zur Eingrünung und Abpufferung des neuen Gewerbegebietes zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet PE 23 hin.

Vorher: Wertstufe 3

Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 20 (Landschaftsbild)

## 5.2 Ergänzende Beiträge

Als Ergänzung zu den planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und zur weiteren Minimierung des Eingriffs erwartet die Stadt Peine von den zukünftigen Bauherren eigenverantwortliche Beiträge zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Diese Beiträge können sein:

- Teilweise Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken, sofern aufgrund des inhomogenen Bodens die Möglichkeit dazu besteht
- Herstellung von Garagenzufahrten und Hofflächenbefestigungen aus weitgehend wasserdurchlässigem Material
- Begrünte Dachflächen und Fassaden, die zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und somit einen Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung leisten
- Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bebauung in ökologischer Bauweise

## 6 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 78.000 m <sup>2</sup>
Flächen für Gewerbe	ca. 65 000 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD)	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen gesamt	ca.10.500 m <sup>2</sup>
Erschließung geplant	ca. 4700 m <sup>2</sup>
Erschließung vorhanden	ca. 5.800 m <sup>2</sup>
Öffentl. Grünflächen mit Pflanzbindung	ca. 17.000 m <sup>2</sup>

## 7 Kostenschätzung

Die Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden auf eine Höhe von rd. 1.500.000 €. geschätzt.

Es werden Beiträge nach geltendem Ortsrecht erhoben.

## **8 Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen**

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

## **9 Verfahrensvermerke**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 27.12.1999 bis zum 14.01.2000 (einschließlich) durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 14.03.2001 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 03.05.2001 bis zum 05.06.2001 einschließlich statt.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet B444 / B65“ -Peine- in seiner Sitzung am 31.01.2002 als Satzung beschlossen.

Peine, den 04.03.02

gez. Willenbücher  
Bürgermeister