

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

zum

**Bebauungsplan Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung**

**in der Stadt Peine**

## **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Stadt Peine beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches zu schaffen, die den Ersatz eines vorhandenen Kaufhauses durch den Neubau eines Einkaufszentrums mit beinhaltet.

Mit dem Bebauungsplan sollen diese Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt werden und das Versorgungsangebot sowie die städtebauliche Qualität der Stadt Peine, insbesondere im südlichen Teil der Innenstadt verbessert werden. Durch die Aufwertung dieser Flächen werden funktionale Defizite beseitigt und Nutzungen ermöglicht, die zu einer Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt führen. Ziel der Planung ist es, die Peiner Innenstadt als Einzelhandelsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Durch die Wahl des Standortes innerhalb der bebauten Bereiche der Innenstadt wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a (2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

## **Verfahrensablauf**

Die Stadt Peine hat in diesem Bebauungsplanverfahren auf die Anwendung des neuen §13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich) verzichtet, obwohl formal die Anwendungsvoraussetzungen vorlagen. Hintergrund war, dass die Stadt eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit wie im ‚klassischen‘ Bebauungsplanverfahren wünschte.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung vom 23.04. bis zum 07.05.2007 im Rathaus der Stadt Peine statt.

Während dieser Beteiligungsphase gingen bei der Stadt Peine zwei Stellungnahmen von Bürgern ein bzw. wurden zu Protokoll gegeben, die sich beide auf den geplanten Andienungsbereich an der Glockenstraße bezogen. Es wurde auf eine unmittelbar angrenzende erschütterungssensible Anlage aufmerksam gemacht, die Befürchtung geäußert, der Rangierverkehr der Andienung könne den fließenden Verkehr im Bereich Glockenstraße/Busbahnhof behindern und die Forderung nach einer durchgängigen zweigeschossigen Bebauung zur Vermeidung von Bauschluchten geäußert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.08. bis zum 14.09.2007 gingen von zwei Bürgern Stellungnahmen ein, die Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfs August 2007 waren.

Es wurden Einwendungen gegen die Überplanung privater Flächen und bestehender privatrechtlicher Fahrrechte durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend gemacht sowie sich gegen den im Bebauungsplan aus Immissionsschutzgründen

festgesetzten Ausschluss von Wohnnutzungen im südlichen Bereich ausgesprochen. Darüber hinaus wurde auf das Erfordernis des Einhaltens der geschlossenen Bauweise im gesamten Geltungsbereich bei Neubauvorhaben hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB („Scoping“) fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Mit Schreiben vom 23.04.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. 05. 2007 aufgefordert.

Es ging eine Stellungnahme des Landkreises Peine, ein, in der keine Anregungen und Bedenken geäußert wurden. Seitens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde ein Hinweis auf das ehemalige Gaswerk Peine außerhalb des Geltungsbereiches, östlich der Glockenstraße gegeben, für dass keine Gefährdungsabschätzung vorliegt. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Erhalt der markanten Einzelbäume im Plangebiet angestrebt werden sollte und dass beim Auftreten einer Mehrversiegelung von Boden, diese auszugleichen wäre.

Mit Schreiben vom 22.06.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bis zum 24.07.2007 aufgefordert.

Die Untere Naturschutzbehörde wies noch einmal auf die bestehende alte Buche in der Glockenstraße hin und fordert zu einer nochmaligen Prüfung des Erhaltes dieses Baumes auf. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, regte die Untere Naturschutzbehörde an, die Ersatzpflanzungen durch eine textliche Festsetzung zu sichern.

### **Ergebnis der Abwägung**

Rangierfahrten vor dem Andienungsbereich sind nur bei größeren LKWs erforderlich. Da nicht alle Handels- und Gastronomieeinrichtungen über diese Andienung angeliefert werden, sondern auch während der zulässigen Ladezeiten über den Fußgängerbereich, ist davon auszugehen, dass keine nennenswerte Beeinflussung des fließenden Verkehrs entstehen wird. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Andienung zwingend eine mindestens zweigeschossige Bebauung fest. Der nachbarschützende Belang des Schutzes vor Erschütterungen ist auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Grundeigentümern im südlichen Bereich der Planänderung, die Einwendungen insbesondere gegen eine Überplanung privater Flächen durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend machten, hat sich die Stadt Peine nach der öffentlichen Auslegung entschlossen, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen. Bei dem südlichen Bereich handelt es sich um die Flurstücke 107/2, 106/4, 106/16 sowie Teile des Flurstücks 125/19 der Flur 19, die nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Satzung sind.

Es fand dazu am 28.09.2007 ein Erörterungstermin gemäß § 4a (3) BauGB mit den betroffenen Grundeigentümern im Rathaus der Stadt Peine statt. Der südliche Bereich wird in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

Eine Mehrversiegelung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 100 A nicht, da planungsrechtlich bereits vorher planungsrechtlich eine 100%ige Versiegelung des Plangebietes zulässig war. Von dem ehemaligen Gaswerk geht aufgrund dessen Lage keine Gefährdung für das Plangebiet aus.

Die Buchen sind keine geschützten Biotope gemäß § 28a NNatG. Für den Verlust der verlorengelassenen Buche im Straßenraum der Glockenstraße wird eine Ersatzpflanzung eines großen Einzelbaumes in der Nähe des bisherigen Standortes sowie von mindestens 6 Bäumen mit Stammumfang von 16 bis 18 cm im Stadtgebiet vorgenommen. Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde, dies textlich festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Hierzu erfolgte eine Vereinbarung zwischen der Stadt Peine und dem Vorhabenträger innerhalb des städtebaulichen Vertrages zu dieser Satzung.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Peine am 29.11.2007 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 27.12.2007 rechtskräftig.