

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zum Bebauungsplan Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße)**

### **5. Änderung**

#### **Stadt Peine – Kernstadt**

##### **1. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße) wurde am 12.06.1980 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungen des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße), beinhaltete den Ausschluß von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten mit einer Geschoßfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>.

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde durchgeführt, da nach damalig neuester Rechtsprechung die in der ersten Änderung gewählten Formulierungen „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte“ nicht geeignet waren, Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genußmittelbereiches (Lebensmittel) mit einer Geschoßfläche bis 1.500 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit gewerblicher und industrieller Nutzung zu verhindern.

##### **2. Notwendigkeit der Planänderung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind insbesondere auch gemäß Ziffer 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung einer tragfähigen, nachhaltigen Handelsentwicklung im Gesamtstadtgebiet wurde von der Stadt Peine ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Die Bauleitplanung der Stadt Peine wird zur Umsetzung dieses Konzeptes angepaßt.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist neben größeren unbebauten Grundstücken / Grundstücksteilen auch eine Vielzahl von großen Gewerbebetrieben, unter anderem ein großflächiger Baumarkt sowie ein zeitweiliger Lagerverkauf angesiedelt. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist für die letztgenannten Betriebe nur noch eine geringfügige Veränderung möglich.

Bei den anderen vorhandenen Gewerbebetrieben, die jederzeit zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben umgenutzt werden könnten, soll sichergestellt werden, daß eine mögliche Nachnutzung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes entspricht.

### **3. Planinhalt**

In Anpassung an die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, soll einerseits die gewachsene Innenstadt und ihre Handelsstrukturen gefördert, andererseits eine umfassende, nachfragegerechte Gesamtversorgung gewährleistet werden. Hierfür soll eine arbeitsteilige Angebotsstruktur für die zentrale Innenstadt, für großflächige Angebote in Sondergebieten sowie für wohnortnahe Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.

Unter dieser Zielsetzung werden über textliche Festsetzungen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriegebieten formuliert.

Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kiosken) sowie Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten sind in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

Außerdem sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur ausnahmsweise Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Zusätzlich müssen sie in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung in Zusammenhang stehenden Anlage integriert sein.

Kraftfahrzeughandel wird in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen.

### **4. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft**

In dem bestehenden Bebauungsplan und in den bereits durchgeführten Änderungen ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen und steht damit bereits als Baufläche zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich, da durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden.

### **5. Kostenschätzung**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 entstehen der Stadt Peine außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

## **6. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen**

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

## **7. Verfahrensablauf**

Der Beschluß zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße) zur Anpassung an das Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt Peine am 18.09.2000 gefaßt.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 08.01.2001 bis zum 22.01.2001 informiert.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 01.03.2001 an der Planung beteiligt. Zur Beschleunigung des Planverfahrens wurden die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und das förmliche Auslegungsverfahren gleichzeitig durchgeführt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2001 bis zum 14.04.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung beschlossen.

Peine, den 16.07.2001

gez. Biel  
Bürgermeister

gez. Willenbücher  
Stadtdirektor