

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Zuckerfabrik) -Peine-**

## **1. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Ursprungsplan Nr. 134 (Zuckerfabrik) -Peine- wurde am 22.08.1986 rechtsverbindlich.

Um diesen Bebauungsplan an die veränderte Rechtsprechung bezüglich der Verkaufsflächen - Obergrenzen von Einzelhandelsbetrieben zur wohnungsnahen Versorgung anzupassen, wurde das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Nach einer ersten öffentlichen Auslegung vom 20.01.97 bis 19.02.97 wurden im Änderungsverfahren Anregungen und Bedenken vorgetragen, die zu einer nochmaligen Korrektur der Festsetzungen und zu einer 2. öffentlichen Auslegung führten.

## **2. Erfordernis der Planänderung/ Begründung der Festsetzungen**

Der Ursprungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Misch- und zwei bezüglich ihrer Schallemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest.

Um Neuansiedlungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen größerer Handelsbetriebe außerhalb der Innenstadt und der zentralen Bereiche der Ortsteile zu verhindern, wurde für den Planbereich die textliche Festsetzung getroffen, daß gemäß §1 (5) der BauNVO 1977 die Errichtung von Betrieben des Groß- und Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind.

In einer Größenordnung bis max. 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche entsprach ein Handelsbetrieb zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes quantitativ einem Selbstbedienungsladen, wie er auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung in bezug auf die zulässige Geschoßfläche wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 in Bereich des GI-3-Gebietes den heutigen Anforderungen entsprechend (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), angepaßt. Dies entspricht der zwischenzeitlich geänderten Rechtsprechung, die eine Verkaufsflächen-Obergrenze für Selbstbedienungsläden zur wohnungsnahen Versorgung in der Größe von 700 m<sup>2</sup> vorsieht.

Um jedoch eine weitere Expansion von Einzelhandelsnutzungen und damit eine ungewollte Änderung der Gebietscharakteristik auf den Industrieflächen zu verhindern, ist die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf eine Teilfläche (GI-3) beschränkt worden. In den Gebieten GI-1 und GI-2 sind diese Einrichtungen ausgeschlossen.

### **3. Altlasten**

Im Plangebiet wurde bis 1984 eine Zuckerfabrik betrieben. Die Rübenannahme bestand noch bis 1992.

Im Untergrund des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik befanden sich bis 1997 Verfüllungen mit z.T. verunreinigten Bauabfällen. Ein Teil dieser Stoffe wurde unter strengen Auflagen wieder in den Untergrund eingebaut.

Das Grundwasser ist in einem abgegrenzten Bereich mit Arsen und Ammonium belastet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechende Altlastenstandorte gekennzeichnet und mit Auflagen für Grundwassernutzung und Gründungsarbeiten versehen worden.

Im nördlichen Teil der ehemaligen Zuckerfabrik wurde laut dem Gutachten vom 26.03.1992 keine wesentliche Kontamination festgestellt.

### **4. Lärmschutz**

Die bereits im Ursprungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind in den Änderungsplan übernommen worden.

### **5. Kostenschätzung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Zuckerfabrik) -Peine- entstehen der Stadt Peine außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

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

Eine Auflistung ist als Anlage beigefügt.

### **7. Verfahrensablauf**

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.134 (Zuckerfabrik) -Peine-, 1.Änderung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.01.1997 öffentlich ausgelegen. Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.05.1998 bis zum 18.06.1998 statt.

Mit dem Anschreiben vom 09.12.1998 wurde eine eingeschränkte Beteiligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 bis zum 18.01.1999 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 29.04.1999 beschlossen.

Peine, den 17.06.1999

gez. Biel

Bürgermeister

gez. Willenbücher

Stadtdirektor