

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148 –Peine- "Landgraben/ Schlachterteiche"

**(Gleichzeitig Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 –Peine-
"Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße")**

1. Räumliche Einordnung des Planbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt östlich der Kernstadt von Peine. Dieser ist vom Zentrum aus über die Woltorfer Straße und den Heideweg zu erreichen.

Der Planbereich grenzt im Süden und Westen an den Bebauungsplan Nr. 122 „Industriegebiet Woltorfer Straße“ –Peine- im Norden an den Landgraben und im Osten an den den Bebauungsplan Nr. 97 „Woltorfer Str./ Mittellandkanal“ –Peine-.

Das Plangebiet ist eingebettet in den Naturraum der Burgdorf – Peiner Geestplatten, hier Peiner Hügelland (s. Landschaftsplan S. 4). Nördlich des Geltungsbereichs erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie für den Naturhaushalt potentiell wertvolle Grünland- und Feuchtgrünlandflächen (s. Landschaftsökologische Studie zur Gewerbegebietserweiterung an den Schlachterteichen in Peine-Ost, Karte 2).

Westlich und südöstlich schließen sich gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an, südlich das Gelände eines Umspannwerkes.

Die weiteren umgebenden Bereiche sowie Teile des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt.

2. Entwicklung des Planes/ Rechtslage

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Wasserflächen dar, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 122 ist zugleich die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG Pe 31 (Woltorfer Holz: Nordwestliche Erweiterung). Diese Grenze ist im Bebauungsplan Nr. 122 durch die Ausweisung eines 10 m breiten Pflanzstreifens abgepuffert. Im Osten ist das Landschaftsschutzgebiet durch den Heideweg begrenzt.

Zur künftig erforderlichen Nutzung ist es notwendig die Flurstücke 57, 60/4 sowie 60/5 (Teilflächen) in der Gemarkung Peine, Flur 5 aus diesem Schutzstatus zu entlassen. Ein entsprechender Antrag wurde im August 1995 beim Landkreis Peine gestellt. Der Landkreis Peine hat daraufhin das Verfahren nach § 30 Abs. 7 Nds. Naturschutzgesetz eingeleitet und die Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde erbeten.

Die Bezirksregierung Braunschweig hat mit dem Schreiben vom 23.07.1998 ihre Zustimmung zur Entlassung der beiden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Pe 31 erteilt.

Diese Zustimmung erging unter der Bedingung, daß die entsprechende Änderungsverordnung erst vom Landkreis veröffentlicht wird, wenn der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 148 "Landgraben/ Schlachterteiche" –Peine- gefaßt ist. Die mit dem Landkreis Peine und der Bezirksregierung Braunschweig abgestimmten Kompensationsmaßnahmen sind dabei im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzen.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Dazu wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Eine kleine 10 m breite Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist seit dem 12.06.1980 planungsrechtlich als Fläche für Anpflanzungen über den Bebauungsplan Nr. 122 "Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße" –Peine- gesichert. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan Nr. 148 überplant. **Diese Überplanung ist notwendig, da die westliche GI-Fäche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 148 als Erweiterungsfläche für die Firma C&A Brenninkmeyer nutzbar gemacht werden soll. Eine Nutzung ist nur möglich wenn die im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzte Bepflanzung entfernt werden kann. Von dieser Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist nur die Firma C&A Brenninkmeyer betroffen, die auch über das Grundstück verfügt, auf dem die Teiländerung durchgeführt wird. Durch die Maßnahmen infolge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Fortfall dieser Fläche für Anpflanzungen kompensiert.**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig 1995 liegen die betroffenen Flächen am Rande eines Vorranggebietes für Freiraumsicherung. Zudem wird die Landgrabenniederung als Vorsorgegebiet für Erholung, für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft dargestellt. Da einerseits Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht parzellenscharf sind, und andererseits seitens des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung den betroffenen Flächen keine überregionale Bedeutung beigemessen wird, kann auf ein Änderungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogrammes verzichtet werden. Eine Anpassung wird im Rahmen der Fortschreibung berücksichtigt. Dies wurde am 28.11.1996 in einem behördenübergreifenden Abstimmungsgespräch festgehalten.

Weiterhin wird die Stadt Peine im RROP 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. 148 „Landgraben/ Schlachterteiche“ –Peine- ist diesen Zielen angepaßt.

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 bestehender Unternehmen, z. B. durch Bereitstellung von Erweiterungsflächen sowie die strukturelle Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, z. B. über differenzierte Flächenangebote für Unternehmensansiedlungen.

Seit Mitte der 70er Jahre befindet sich im Gewerbegebiet Peine-Ost das Zentralauszeichnungslager der Firma C&A Brenninkmeyer für den Bereich Norddeutschland und Berlin einschließlich der dazugehörigen zentralen Verwaltung. Das Unternehmen hat sich mit seiner Logistikeinrichtung und Zentralverwaltung zu einem für die Stadt Peine sowohl aus beschäftigungspolitischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht bedeutsamen Unternehmen entwickelt.

Mitte des Jahres 1993 hat das Unternehmen die Verwaltung der Stadt Peine darüber informiert, daß es mittelfristig die Logistikkonzeption den nach der Wiedervereinigung entstandenen Gegebenheiten anpassen muß. Bei der Lösung der Logistikprobleme will das Unternehmen zudem aus Gründen der Versorgungssicherung und des Umweltschutzes in verstärktem Umfang auf Bahntransporte umstellen. Bei der Umsetzung des neuen Logistikkonzeptes sind erhebliche bauliche Erweiterungen in nördliche und nordöstliche Richtung

sowie eine neue Zuwegung des Bahnanschlusses in den Hallenbereich notwendig. Eine andere räumliche Erweiterung oder Verlagerung des Unternehmens steht dem verfolgten Konzept entgegen.

Aufgrund der Notwendigkeit einer differenzierten Flächenbereitstellung im Rahmen der Wirtschaftsförderung und Standortsicherung, soll auch eine rd. 2,1 ha große Fläche am Heideweg als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist es erforderlich die benötigten Flächen aus dem förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Pe 31 –Landgrabenniederung- zu entlassen.

Auch im Hinblick auf die Einbindung und Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen sowie deren ökologische Wertigkeit sollen beide Teilflächen gleichzeitig aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

4. Planinhalte, Ziel und Zweck

4.1 Baugebiete/ bauliche Nutzung (Industriegebiet)

Für die beiden Bauflächen wird ausgehend vom geltenden Planungsrecht und der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie zur Sicherung der gewünschten Entwicklung ein Industriegebiet festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 122 –Peine- und der geltenden Baunutzungsverordnung. Dadurch wird genügend Spielraum für die künftige Bebauung gegeben.

Auch die Feststzung von großzügigen Bauflächen wird dieser Zielsetzung gerecht. Die Baumgrenzen werden entlang der Grenzen in 2 m Abstand zu den vorgesehenen Pflanzstreifen bzw. entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum Heideweg ist ein Abstand von 10 m vorgesehen, um hier eine straßenbegleitende Begrünung zu verwirklichen.

4.2 Anpflanzungsfestsetzungen

Die festgesetzten 3, 6 bzw. 10 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflandungen nach Planzschemata sind zur Abschirmung der Industriegebiete zu den Wasser- und Sukzessionsflächen. Die Pflanzenauswahl wurde entsprechend der gegebenen Standortbedingungen getroffen.

Diese Maßnahmen werden auf die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen angerechnet (s. Punkt 5.3).

An den ausgewiesenen Baumstandorten entlang des Heideweges sind großkronige Traubeneichen zur Fassungs des Straßenraumes anzupflanzen.

Diese Maßnahmen sind von den künftigen Bauherren vorzunehmen.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gelände fällt von Südosten (68 m über NN) zum Landgraben nach Nordwesten (66 m über NN) ab. Die in dem Bereich anstehenden Sande und Kiese sind für die gewerbliche Bebauung mit Hallen und Bürogebäuden grundsätzlich als ausreichend tragfähig einzustufen (Bodengutachten der Geologie-Technologie-Umwelt GmbH). 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.

Anhand der abgeschätzten Wasserdurchlässigkeitswerte ist für die Versickerung von Wasser in weiten Bereichen von "geeigneten bis bedingt geeigneten" Böden auszugehen. Der hohe Grundwasserstand erschwert jedoch die Machbarkeit. Auf eine Versickerung von Regenwasser wird aus diesen Gründen verzichtet. Das anfallende Regenwasser ist über Kanäle zum Regenrückhaltebecken Heideweg abzuleiten.

Das auf der Baufläche am Heideweg anfallende Schmutzwasser kann über eine Freigefälleleitung nicht mehr an den vorhandenen Kanal im Heideweg angeschlossen werden. Hierfür ist der Bau einer Abwasserpumstation im Bereich der Industriegebietsfläche am Heideweg erforderlich.

Das ausgewiesene nordwestliche Industriegebiet dient der Erweiterung des C&A Auslieferungslagers und ist durch den Bauherren privat zu erschließen.

Die verkehrliche Erschließung der im südöstlichen Planbereich gelegenen Industriefläche wird über den Heideweg erfolgen. Der Ausbau des Heideweges ist über weite Strecken durch die Bebauungspläne Nr. 122 und 97 –Peine- gesichert. Ein Teilbereich wird auf dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau erfolgt von Westen nach Osten mit einer 1,78 m breiten Parkspur, 6,00 m Fahrbahn und einem 2,50 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg. Der Heideweg hat Anschluß an den Lehmkuhlenweg und die Woltorfer Straße, welche die direkte Verkehrsverbindung über die Ostrandstraße zur Bundesautobahn 2 darstellt.

Die Südseite der nordwestlichen GI-Fläche und die Nordseite der Südöstlichen GI-Fläche werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Störungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zweifelsfrei auszuschließen.

Die Erreichbarkeit der Schlachterteiche wird über eine Verkehrsfläche ausgehend vom Heideweg gesichert. Der Fahrweg ist unbefestigt und wird auch so belassen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom ist durch die Stadtwerke Peine sichergestellt.

5. Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Abwägung der Naturschutzbelange werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie und die "Landschaftsökologische Studie zur Gewerbegebietserweiterung an den Schlachterteichen in Peine-Ost" benutzt.

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs gliedert sich in folgende Bereiche:

Bereich:	Flächengröße in m ² :
Schlachterteiche mit Ufergehölz	23.719
Weißer Riethe	1.681
unbefestigte Verkehrsfläche	3.526
Verkehrsfläche	650
Ackerfläche	105.748
Regenrückhaltebecken	6.526
Pflanzstreifen	1.530
gesamt:	143.380

Entlang der nördlichen Grenze außerhalb des Planbereichs verläuft der Landgraben. Es handelt sich dabei um ein naturfern ausgebautes Fließgewässer. Desweiteren wird das Plangebiet von einem naturfernen Fließgewässer (Weiße Riethe) durchquert. Beide Fließgewässer weisen in den betroffenen Abschnitten einen gradlinigen Verlauf sowie gerade und steile, der Landgraben im nordwestlichen Lauf etwas flachere Ufer auf. Außerhalb des Bereichs der Schlachterteiche findet sich kaum Gehölzbestand an den Ufern. Die beiden Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs, bis auf einen kurzen Abschnitt der Weißen Riethe in Höhe des unbefestigten Fahrweges, von guter Wasserqualität (Landschaftsökologische Studie, S. 13,14, 31 – 82). Sie sind insgesamt von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Im Plangebiet befinden sich außerdem fünf künstliche Stillgewässer (Schlachterteiche). Vier der Stillgewässer sind als bedingt naturnah, einer als naturfern einzordnen. Sie sind in eine Ufergehölzzone eingebettet. Sie werden mäßig intensiv fischereilich genutzt. Die heutige Bedeutung der Teiche ist vor allem als Teil des Biotopkomplexes Landgrabenniederung (Fließgewässersystem, Kleingewässer, Grünland) – Schlachterteiche zu sehen. Das Biotopentwicklungspotential ist für die Teiche hoch einzuschätzen, sofern die Vernetzung zur Landgrabenniederung möglich bleibt (Landschaftsökologische Studie, S. 17 – 30).

Das periodisch überstaute Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes hat Grünlandcharakter und ist als wertvoll für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu einzustufen (Landschaftsökologische Studie, S. 14, Karte 2).

Über den Heideweg und den unbefestigten Fahrweg sind die Schlachterteiche und die noch ackerbaulich genutzten Flächen im Nordwesten des Plangebietes erreichbar. Auch die Flächen im Nordosten und Südosten werden ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sind als struktur- und artenarm zu bezeichnen. Sie unterliegen starken Eutrophierungstendenzen (Landschaftsökologische Studie, S. 6). Die Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz ist als gering zu bewerten.

Im Nordwesten des Planbereichs befindet sich ein 10 m breiter Pflanzstreifen zur Abschirmung des C&A Komplexes zur freien Landschaft. Dieser Pflanzstreifen wird durch ein Industriegebiet überplant. Er ist von allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz.

Eine Zäsur der beplanten Fläche entsteht durch die 110 KV – Hochspannungsleitung, die vom südöstlich an das Plangebiet grenzenden Umspannwerk Richtung Nordwesten verläuft.

5.2 Wesentliche Auswirkungen und Beurteilung der Planung

Der Bebauungsplan bereitet über die Ausweisung der rd. 4,8 ha großen Industriegebietsflächen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Die Schutzgüter `Arten und Lebensgemeinschaften´, `Boden´, `Wasser´, `Luft´ und `Landschaftsbild´ erfahren eine erhebliche Beeinträchtigung. Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind u.a. die Beseitigung von Vegetation, Bodenabtrag, -auftrag, -verdichtung, -versiegelung und Veränderung des Bodenwasserhaushalts zur Errichtung von Gewerbebauten, Stellplätzen und Zufahrten. Die Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen.

Die als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden aus den unter Punkt 3. erläuterten Gründen speziell für dieses Vorhaben aus dem Landschaftsschutz entlassen. Auch aus diesem Grund, und um den wertvollen Biotopkomplex der Schlachterteiche nicht durch die umgebenden Industriegebietsflächen zu isolieren und dadurch zu gefährden, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.3 Erforderliche Kompensationsmaßnahmen

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sind für die derzeit ackerbaulich genutzte Industriegebietsfläche von rd. 4,8 ha, Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgutes `Arten und Lebensgemeinschaften´ auf einer Fläche von 38.400 m² durchzuführen. Für das Schutzgut `Boden´ kommen bei einer Verhältniszahl von 0,3 nochmals 11.520 m² hinzu. Die Kompensation für die Schutzgüter `Wasser´, `Luft´ und `Landschaftsbild´ kann mit den Maßnahmen für das Schutzgut `Arten und Lebensgemeinschaften´ erreicht werden.

Die überplante Fläche für Anpflanzungen von 1.530 m² wird 1 : 1 ausgeglichen.

Es ergibt sich eine ökologisch aufzuwertende Gesamtkompensationsfläche von 51.450 m². Diese Fläche ist deutlich größer als jene, welche tatsächlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes überbaubar ist.

Die Quantität und Qualität der im folgenden Text erläuterten Kompensationsmaßnahmen sind mit der Oberen - und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unter Punkt 5.1 wurde bereits auf die Bedeutung der Schlachterteich im Biotopkomplex der Landgrabenniederung hingewiesen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen diesen Komplex sichern bzw. stärken und verbessern.

Zur Vernetzung der Teiche mit der Landgrabenniederung ist südlich, östlich und nördlich des östlichsten Schlachterteiches eine Sukzessionsfläche festgesetzt. Diese soll modelliert werden, damit wechselfeuchte Stellen entstehen. Auf der Fläche sollen einzelne Buschgruppen aus standortgerechten Gehölzen angepflanzt werden. Die östlich des C&A-Erweiterungsgeländes gelegene Sukzessionsfläche geht im Osten von einem Strauchgürtel in eine Waldaufforstung über.

Die am Heideweg gelegene Industriegebietsfläche wird im Norden ebenso durch einen Strauchgürtel und eine Waldaufforstung von Süden nach Norden gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt.

Zur Renaturierung der Fließgewässer im Plangebiet wird das Ostufer der Weißen Riethe im Bereich der C&A-Erweiterungsfläche und im Einmündungsbereich in den Landgraben an der Westseite abgeflacht. Der Landgraben erfährt eine Abflachung auf der Südseite. Eine natürliche Vegetationszonierung wird so ermöglicht. Im Bereich des Landgrabens wird an der Südseite zusätzlich ein 9 m breiter Strauchgürtel mit 3 m breitem Pflegeweg angelegt, welcher durch die Sukzessionsfläche unterbrochen wird.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind von der Stadt Peine durchzuführen und vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Industriegebietsflächen abzuschließen.

Um die Industriegebietsflächen gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abzupuffern, sind an den verbleibenden Seiten private Anpflanzungsflächen von 3 m bis 10 m Breite für ein- bis dreireihige Strauchpflanzungen festgesetzt (s. Punkt 4.2). Diese privaten Maßnahmen sind bis zum Baubeginn fertigzustellen.

Insgesamt wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen eine erhebliche ökologische Aufwertung von bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen und ein Biotopverbund in der Landgrabenniederung geschaffen.

6. Größe des Plangebietes/ Kostenschätzung

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14,34 ha.

Unter der Voraussetzung, daß unter den Grundstückseigentümern ein Konsens erzielt wird, entstehen der Stadt Peine für den Grunderwerb keine Kosten.

Die restlichen Kosten für die Ersatzmaßnahmen und die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden auf eine Höhe von rd. **515.000** DM. geschätzt.

Es werden Beiträge nach geltendem Ortsrecht erhoben.

7. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen ist der Erläuterung und der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 14.04.1997 bis zum 28.04.1997 (einschließlich) durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 07.04.1999 beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 12.07.1999 bis zum 11.08.1999 einschließlich statt.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan **Nr. 148 (Landgraben/ Schlachterteiche) - Peine-** in seiner Sitzung am 21.12.1999 als Satzung beschlossen.

Peine, den 11.02.2000

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor