

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine–

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Osten der Kernstadt Peine. Er ist von der Innenstadt über die Woltorfer Straße zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Woltorfer Straße und im Westen durch die Bessemerstraße begrenzt. Im Süden grenzt eine Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG und Rangiergleise des Elektrostahlwerks an den Geltungsbereich. Im Westen endet das Plangebiet mit dem Grundstück der Stadtwerke Peine.

Der Planbereich umfasst rd. 38.470 m².

2. Erfordernis, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Peine bekommt im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie hat entsprechend zentrale Einrichtungen sowie Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten und zugleich Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte wahrzunehmen, sprich den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu decken.

Die Untersuchung „Die Stadt Peine als Einzelhandelsstandort“ der *Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH* vom September 1999 stellt auf Seite 35 (s. Anlage 1) fest, dass die ermittelte Einzelhandelszentralität in Anbetracht des mittelzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Peine und der Struktur des Marktgebietes noch ausbaufähig ist. Dies zeigt auch ein Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden des Großraumes Hannover sowie des Städtetetzes EXPO-Region (Anlage 2). Hiernach bewegt sich die Stadt Peine hinsichtlich der Zentralitätskennziffer mit 109,7 lediglich im Mittelfeld und bleibt hier hinter vergleichbaren Städten im Umland der Landeshauptstadt Hannover zurück.

Auf Grundlage der oben genannten Untersuchung hat die Stadt Peine in intensiver Zusammenarbeit mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes Peine, der Kaufmannsgilde zu Peine, des Werbe-Interessen-Ringes Peine e.V. und dem Vorsitzenden des Stadtplanungsausschusses ein Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Am 22.11.2000 beschloss der Rat der Stadt Peine das Einzelhandelsentwicklungskonzept (s. Anlage 3), welches das Ziel verfolgt, eine tragfähige, nachhaltige Handelsentwicklung im Gesamtstadtgebiet zu sichern. Damit soll einerseits die gewachsene Innenstadt und ihre Handelsstrukturen gefördert werden, andererseits eine umfassende, nachfragegerechte Gesamtversorgung gewährleistet werden. Hierfür soll eine arbeitsteilige Angebotsstruktur für die zentrale Innenstadt, für großflächige Angebote in Sondergebietsstandorten in Stederdorf sowie für wohnortnahe Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.

Ein besonderes Interesse gilt dem Einzelhandel in der Innenstadt. Zurzeit sind hier zwar keine außergewöhnlichen Leerstände zu verzeichnen, allerdings wird die Situation nicht nur von der Industrie- und Handelskammer als labil eingeschätzt. Das Ziel ist die Stärkung des Ein-

zelhandels in der Innenstadt. Daher soll der Einzelhandel in den gewerblich genutzten Bereichen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend der erläuterten Zielsetzungen wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Peine wird durch die Umsetzung der in dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen in ihrer Funktion als Mittelzentrum entsprechend den Zielen der Raumordnung stabilisiert.

3. Rechtsverhältnisse

Am 17.08.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 (Woltorfer Straße) –Peine--, welcher auch den hier betroffenen Planbereich umfasste, aufgehoben, da der Regelungsgehalt dieses Planes aus dem Jahr 1987 speziell hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung inzwischen überholt war. Dieser einfache Bebauungsplan setzte für diesen Bereich zwei auf ihre Lärmemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Eine Anpassung verschiedener Teilbereiche des aufgehobenen Bebauungsplanes an die neueste Rechtsprechung sowie an das am 22.11.2000 beschlossene Einzelhandelskonzept ist erforderlich.

Am 26.02.2001 wurde u. a. der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/ Bessemerstraße) –Peine-- im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2001 veröffentlicht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für den Planbereich eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine-- wird mit der Festsetzung von „eingeschränkten Gewerbegebieten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Der Planbereich liegt innerhalb einer über lange Zeit gewachsenen, nahezu vollständig bebauten Gemengelage. Diese ist gekennzeichnet durch das enge Nebeneinander von Gewerbe/Industrie und Wohnen. Der Straßen- (u. a. Woltorfer Straße) und speziell der Schienenverkehrslärm (Deutsche Bahn AG Strecke Hannover – Braunschweig) tragen neben den Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verlärmung des Gebietes bei. In solch typischen Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die gewerblichen Nutzungen haben Einschränkungen hinsichtlich der durch sie erzeugten Emissionen, die Wohnnutzung Mehrbelastungen durch Immissionen hinzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich an der Bessemerstraße verschiedene zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude und an der Woltorfer Straße drei- bis sechsgeschossige Wohngebäude, einige mit Gewerbebetrieben im Erdgeschoss (z. B. Autovermietung, Internet Service). Es handelt sich hier zum großen Teil um eine gründerzeitliche Bausubstanz, welche in Mischung mit angrenzenden gewerblichen Strukturen bereits seit Anfang des letzten Jahrhunderts das Ortsbild prägt und aus diesem Grund erhalten werden soll.

Das Plangebiet ist insgesamt gekennzeichnet durch starke Bodenversiegelung bzw. – verdichtung und geringe Begrünung.

Hinzuweisen ist in dem Bereich dieser alten gewachsenen Gemengelage auch auf die bestehende Altlastenproblematik.

U. a. handelt es sich bei dem Betriebsgelände der Stadtwerke Peine GmbH um einen Altstandort. Dieser Standort wurde untersucht und für den Pfad „Boden-Mensch“ als unbedenk-

lich erachtet (Gutachten vom 16.10.2000). Der vom Gutachter benannte, durch Cyanid belastete Bereich ist im Plan gekennzeichnet. Auch das Grundwasser ist durch das Cyanid belastet. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind noch nicht abgeschlossen.

Der Standort einer alten Araltankstelle an der Woltorfer Straße 52 – 58 gilt nach abschließenden Untersuchungen als unbedenklich. Hinsichtlich einer ehemaligen Fettfabrik sowie dort ansässigen Autowerkstätten, Autoabschleppdiensten und der Lagerung von technischen Ölen und Fetten wurden bisher keine Untersuchungen durchgeführt.

Für das Grundstück Woltorfer Straße 62 wies der Landkreis Peine darauf hin, dass hier möglicherweise früher eine Nutzung als Pflanzenschutzmittelfabrik bzw. ein Pflanzenschutzmittelhandel bestanden haben könnte und so Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten. Nachforschungen haben diesen Verdacht bisher nicht bestätigt.

In den hinteren Bereichen der Grundstücke Woltorfer Straße 50 – 54 und Bahnstraße 12 (Flurstücke: 189/1, 186/2, 185/4, 189/5, 625/184) besteht ein begründeter Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen durch eine Aktiendampfdrescherei (Altstandort). Gefährdungen in Bezug auf den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich der Einzelhandelsbeschränkung sind zurzeit nicht erkennbar. In Bezug auf sonstige künftige Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind jedoch entsprechende Nachweise gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Da hier nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Beurteilung eines Baugesuchs über die wenigen getroffenen Festsetzungen hinaus weiter nach § 34 BauGB zu treffen.

5. Planinhalt

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine. Es wird daher ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Allerdings soll auf die in diesem Bereich bestehende Lärmproblematik eingegangen werden. Die Stadt Peine hat deshalb ein Lärmgutachten für den gesamten Bereich erstellen lassen.

5.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 und 2

Entsprechend der vorhandenen Strukturen in der gesamten Umgebung wird der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen werden einschränkende Festsetzungen getroffen. Der südöstliche Teil des Planbereichs, welcher fast das gesamte Gelände der Stadtwerke Peine GmbH umfasst, wird als GEe 1 mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) ausgewiesen. Der westliche Bereich entlang der Bessemerstraße und der nördliche entlang der Woltorfer Straße wird entsprechend der Empfehlung des Gutachters als GEe 2 mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 50 dB (A) und nachts von 40 dB (A) festgesetzt (s. Anlage 4 u. 5).

Für die innerhalb des GEe 2 vorhandenen Wohngebäude wird aus den unter Punkt 4 bereits genannten Gründen eine „Fremdkörper“-Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO getroffen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Gebäude sind zulässig. Zur Verbesserung der Lärmsituation für die Wohnnutzung werden für künftige Baumaßnahmen Festsetzungen zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen.

Zur Stärkung der Handelsstruktur der Innenstadt werden im GEe 1 und 2 Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kiosken) ausgeschlossen. Auch die Ansiedlung von Discotheken,

Kinos und Vergnügungsstätten wird in diesem Bereich durch eine entsprechende textliche Festsetzung verhindert.

Ausnahmsweise wird Kraftfahrzeughandel zugelassen, da für diese flächenintensive Branche eine Ansiedlung im Bereich der Innenstadt kaum möglich ist.

Außerdem sind 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.

Auf dem Gelände der Stadtwerke Peine GmbH befinden sich zahlreiche Gehölze. Diese erfüllen u. a. wichtige gestalterische und stadtklimatische Funktionen. Aus diesem Grund werden für einen großen Teil der Gehölze Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

6. Umweltbelange

6.1 Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 UVPG

Einordnung gemäß Anlage 1 zum UVPG:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt in einem „sonstigen Gebiet“ gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 zum UVPG.

Schwellenwerte:	Unterer Schwellenwert (allgemeine Vorprüfung)	20.000 m ² zulässige Grundfläche
	Oberer Schwellenwert (UVP)	100.000 m ² zulässige Grundfläche

Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

Die Nettobaufläche (hier: = Planbereich) umfasst rd. 38.470 m².

Die zulässige Grundfläche beträgt entsprechend der ermittelten Grundflächenzahl von 0,6 rd. 23.080 m².

(Die Grundflächenzahl war in diesem Fall zu ermitteln, da keine GRZ festgesetzt wird und sich somit die Beurteilung eines Baugesuchs nach § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet.)

Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3 b (2) u. (3) UVPG:

Das Planvorhaben wird in zeitlich, räumlich und inhaltlich engem Zusammenhang mit weiteren vier Bebauungsplänen durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 153 A	rd. 23.080 m ² zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 B:	rd. 29.560 m ² zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 C:	rd. 23.070 m ² zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II:	rd. 38300 m ² zulässige Grundfläche
<u>Bebauungsplan Nr. 153 E:</u>	<u>rd. 17.250 m² zulässige Grundfläche</u>
zusammen	rd. 131.260 m ² zulässige Grundfläche

Diese Pläne überschreiten zusammen mit rd. 131.260 m² zulässiger Grundfläche den oberen Schwellenwert von 100.000 m².

Fazit:

Es besteht eine UVP-Pflicht.

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine--

Der Umweltbericht stellt als unabhängiger Teil der Begründung die **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG dar und soll die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf

- Menschen, Tiere, Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Vorhaben:

Am 17.08.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 (Woltorfer Straße) –Peine--, welcher auch den hier betroffenen Planbereich umfasste, aufgehoben. Dieser einfache Bebauungsplan setzte für diesen Bereich zwei auf ihre Lärmemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Einkaufsmärkte und Verbraucherzentren waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.

Aufgestellt wird der einfache Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine-- für einen rd. 38.470 m² großen Teilbereich einer über lange Zeit gewachsenen Gemengelage im Gewerbegebiet-Ost der Stadt Peine. Ziel ist hier der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine. Festgesetzt werden hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkte Gewerbegebiete. Gemäß § 1 (10) BauNVO soll die vorhandene Wohnbebauung erhalten werden. Zur Verbesserung der Lärmsituation für die Wohnnutzung werden für künftige Baumaßnahmen Festsetzungen zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes tragen gegenüber dem alten Plan deutlich mehr zur Konfliktminderung zwischen Gewerbe und Wohnen in dieser Gemengelage bei.

Das Gebiet ist geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude und Hallen sowie mehrgeschossige zum Teil gründerzeitliche Wohnbebauung. Der ganze Bereich ist stark durch Verkehr und Gewerbe verlärmert. Der Grad der Bodenverdichtung bzw. –versiegelung ist als sehr hoch zu bezeichnen. Lediglich der Einfahrtsbereich des Firmengeländes der Stadtwerke Peine GmbH hat eine offensichtliche gärtnerische Gestaltung erfahren. Ansonsten ist dieses Quartier kaum durchgrünt. Kennzeichnend für diese Gemengelage ist auch eine durch die jahrzehntelange gewerbliche und industrielle Nutzung bedingte Altlastenproblematik, welche zum Teil bereits abschließend untersucht wurde.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

Menschen	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch Gewerbe- und Verkehrslärm belastet. Das Gebiet wird entsprechend der überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Emissionseinschränkung von Gewerbebetrieben und zum Einbau schalldämmender technischer Vorkehrungen an den über eine „Fremdkörper – Festsetzung“ erhaltenen Wohngebäuden getroffen. Demgegenüber setzte der alte, inzwischen aufgehobene Bebauungsplan Nr. 126 für den hier betroffenen Planbereich lediglich zwei auf ihre Lärmemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Weitere konfliktmindernde Festsetzungen waren nicht enthalten.
Bewertung:	Der Bebauungsplan bestätigt die bereits bestehenden Nutzungen. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Allerdings kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Immissionssituation insgesamt erreicht werden.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Lärmgutachten vom 03.12.2002 (computergestützte Berechnungen, visualisierte Darstellung von verschiedenen Lärmsituationen auf Rasterlärmkarten) Punkt 4. und 5.2 der Begründung

Tiere	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist als größere Fläche gärtnerisch angelegt. Sonst bietet das Plangebiet kaum Lebensräume für Tiere. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet und die Wohngebäude.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt im Plangebiet. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einiger Pflanzenarten behindern. Da keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Tier und Pflanzen zu.
Bezug:	Punkt 4. und 6.2 der Begründung

Pflanzen	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist gärtnerisch angelegt. Sonst bietet das Plangebiet kaum Lebensräume für Pflanzen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet und die Wohngebäude.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt im Plangebiet. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanzen und Tieren zu.
Bezug:	Punkt 4. und 6.2 der Begründung

Boden	
Beschreibung:	<p>Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch starke Bodenverdichtung bzw. Versiegelung geprägt. Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl und keine überbaubaren Flächen fest. Dies bleibt weiterhin der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen.</p> <p>Das Plangebiet ist insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist als größere Fläche gärtnerisch angelegt. Auf dem Gelände der Stadtwerke Peine GmbH befindet sich Cyanid im Boden (im Plan gekennzeichnet). Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Weiterhin besteht ein begründeter Verdacht auf Altlasten im rückwärtigen Bereich der Woltorfer Straße 50 – 54 und der Bahnstraße 12 und auf dem Grundstück Woltorfer Straße 62. Darauf wird in der Begründung hingewiesen und dies ist im Baugenehmigungsverfahren weiter zu verfolgen.</p>
Bewertung:	<p>Der Bebauungsplan selbst bereitet keine zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Bodenkontaminationen liegen bereits vor.</p> <p>Kontaminationen des Bodens können gerade in einem gewachsenen Gewerbegebiet nie völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen sind neue Schadstoffeinträge aber nicht zu erwarten.</p> <p>Gefährdungen in Bezug auf den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich der Einzelhandelsbeschränkung sind zurzeit nicht erkennbar. In Bezug auf sonstige künftige Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind jedoch entsprechende Nachweise gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Da nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Beurteilung eines Baugesuchs über die wenigen getroffenen Festsetzungen hinaus weiter nach § 34 BauGB zu treffen. Insoweit ergibt sich gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausgangssituation eine leichte Besserung.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.</p>
Wechselwirkungen:	<p>Der Boden ist Standort für Pflanzen. Da keine bedeutenden zusätzlichen Bodenversiegelungen und Kontaminationen zu erwarten sind, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Pfad Boden – Pflanze auszugehen.</p> <p>Hinsichtlich des Pfades Boden – Mensch sind in den Bereichen der Altlastenverdachtsflächen Gefährdungsnachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p>
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

Wasser	
Beschreibung:	<p>Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches faktisch bereits vorhanden ist. Im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 126 war es ein Industriegebiet.</p> <p>In einem historisch gewachsenen Gewerbegebiet ist die Kontamination des Grundwassers mit gefährlichen Stoffen nicht auszuschließen. Verschiedene Altlasten im Planbereich sind bereits untersucht. Im Bereich des Geländes der Stadtwerke Peine GmbH liegt eine Grundwasserkontamination mit Cyanid vor. Ein weiterer Verdachtsfall ist bekannt. Darauf wird in der Begründung hingewiesen und dies ist im Baugenehmigungsverfahren weiter zu verfolgen.</p> <p>Im Plangebiet liegt bereits ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens vor, welcher den Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserspende senkt.</p>
Bewertung:	<p>Deutliche Erhöhungen des Oberflächenabflusses und der Absenkung der Grundwasserspende sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Kontaminationen des Grundwassers sind zurzeit nicht bekannt, können aber in einem historisch gewachsenen Gewerbegebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen sind zukünftig keine neuen Kontaminationen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

Klima/Luft	
Beschreibung:	Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches faktisch bereits vorhanden ist. Der Versiegelungsgrad ist bereits hoch. Auf den überbauten Flächen findet weniger Verdunstung statt als auf Freiflächen. Die Luftfeuchtigkeit ist niedrig. Die überbauten Flächen heizen sich stark auf und erhöhen die Temperatur. Im Plangebiet ist die Luft zudem durch Emissionen von Verkehr und Gewerbe belastet. In diesem Bereich herrscht ein „Industrieklima“.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zu keiner Änderung des vorherrschenden Klimas bzw. Luftverhältnisse führen. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner

Landschaft	
Beschreibung:	Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und ist nahezu vollständig bebaut. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gründerzeitliche Bausubstanz soll durch „Fremdkörper“-Festsetzung erhalten werden. Natürliche Landschaftsräume existieren in dem überplanten Bereich praktisch nicht.
Bewertung:	Negative Auswirkungen auf das z. z. bestehende Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Beschreibung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend des bereits vorhandenen Bestandes getroffen. Der Abriss von Sachgütern ist nicht geplant. Es werden bestanderhaltende Festsetzungen (Fremdkörper-Festsetzungen) nach § 1 (10) BauNVO getroffen. Auch die Nutzungsmischung, die sich seit der Gründerzeit entwickelt hat, soll darüber erhalten werden. Bestehende Lärmbeeinträchtigungen sollen gemildert werden. Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Denkmale.
Bewertung:	Kulturgüter werden durch diese Planung erhalten bzw. durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner

Zusammenfassung des Umweltberichts
Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine--

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine-- hat auf die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“ keine negativen Auswirkungen.

Der Bebauungsplan bestätigt lediglich das bereits vorhandene Gewerbegebiet und die darin vorhandenen Wohngebäude (Gemengelage), welche bereits im vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 126 vorhanden waren. Lediglich der Einzelhandel soll zur Stärkung des Handels in der Innenstadt aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Die bestehende Lärmbelastung soll durch verschiedene Festsetzungen (z. B.: Beschränkung der Lärmemissionen; Einbau von Lärmschutzfenstern und Türen) gemindert werden. Dies ist als eine positive Auswirkung auf das Schutzgut „Menschen“ zu werten.

6.2 Eingriffsregelung

Da nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, sind Baugesuche in diesem Fall weiterhin über die wenigen Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 21 BNatSchG ergehen Entscheidungen über Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB im Benehmen mit den für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörden. Eine abschließende Bearbeitung der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung ist entsprechend nicht erforderlich.

Anzumerken ist zudem, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut und der Boden zum großen Teil versiegelt bzw. verdichtet sowie kaum begrünt ist. Die Planung bereitet somit keinen Eingriff mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor.

7. Planungsstatistik

Gesamtplangebiet	38.470 m ²
davon:	
Gewerbegebiet 1	23.500 m ²
Gewerbegebiet 2	14.970 m ²

8. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) – Peine-- entstehen der Verwaltung keine Kosten außer für den Verwaltungsaufwand.

9. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen und Bedenken

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

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat am 26.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine-- beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 08.03.2004 bis zum 22.03.2004 einschließlich durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der dazugehörigen Begründung vom 29.06.2004 bis zum 28.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan in Verbindung mit der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung beschlossen.

Peine, den 01.10.2004

gez. i. V. Hans-Jürgen Tarrey
Bürgermeister