

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) -Peine-**

### **1. Räumliche Einordnung des Plangebietes**

Der Planbereich liegt im Osten der Kernstadt Peine. Er ist von der Innenstadt über die Woltorfer Straße (L 321) und die Schäferstraße zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Woltorfer Straße und im Westen durch die Schäferstraße begrenzt. Im Süden grenzt eine Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG und Rangiergleise des Elektrostahlwerks an den Geltungsbereich. Dieser umschließt neben der Schäferstraße das gesamte Betriebsgrundstück der ehemaligen Mobil Schmierstoff GmbH.

Das Plangebiet umfasst rd. 66.320 m<sup>2</sup>.

### **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 Einzelhandels 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 D (Woltorfer Straße/ östlich Schäferstraße) –Peine- im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gefasst. Um die den Altstandort der ehemaligen Mobil Schmierstoff GmbH südlich der Woltorfer Straße betreffende Altlastenproblematik zeitlich unabhängig aufarbeiten zu können, wurde der Geltungsbereich geteilt. Es werden nun zwei Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil I (nördlich Woltorfer Straße/ westlich Schäferstraße) und den Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/ östlich Schäferstraße) durchgeführt. Das Verfahren zum Teil I steht bereits kurz vor dem Abschluss.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für den Planbereich eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine- wird mit der Festsetzung von einem Gewerbegebiet und zwei eingeschränkten Gewerbegebieten aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

Das Plangebiet umfasst das südliche Teilstück der Schäferstraße sowie das gesamte ehemalige Betriebsgelände der Mobil Schmierstoff GmbH. Bei diesem Gelände handelt es sich um einen Altstandort.

1994 wurden Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffprodukten festgestellt. Sie sind auf den Umgang mit Mineralölkohlenwasserstoffen seit 1881 und Kriegsschäden während des Zweiten Weltkriegs zurückzuführen.

Seit dem 01.01.1995 findet eine gutachterlich betreute hydraulische Sicherung statt, die verhindern soll, dass verunreinigtes Grundwasser das Betriebsgelände verlässt. Im Rahmen der Sicherungsmaßnahme wird über Bandskimmer Öl aus dem Untergrund gefördert.

Mit der Stilllegung des Produktionsstandortes Ende 2000 entstand die Erfordernis, einen Sanierungsplan zu erstellen. Dieser wird zz. erarbeitet. Die Bodengutachten zu diesem Plan stellen unter der Prämisse „industrielle/gewerbliche Nutzung“ keine Gefahrenlage für den Pfad „Boden – Mensch“ fest (Gutachten vom 30.07.2001 und vom 12.09.2003).

Der Planbereich liegt am östlichen Rand 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 selbst befindet sich keine Wohnbebauung.

Ein Großteil des nördlichen Planbereichs ist geprägt durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs. Dazwischen stehen verschiedene kleinere Nebengebäude und Materialien werden hier ungeordnet gelagert. Der Bewuchs wurde im Vorfeld durch einen Fachmann begutachtet. Der südliche Teil des Geländes ist mit alten industriellen Hallen, Nebengebäuden und -anlagen bebaut. Der Boden ist hier stark versiegelt bzw. verdichtet.

Der Planbereich umfasst im Westen einen Teilbereich der Schäferstraße. Diese ist zurzeit in einem schlechten Zustand. Da die Form des Ausbaus der Straße stark vom Konzept der Erschließung und Bebauung des Geländes abhängt, wird darüber erst entschieden wenn das Konzept feststeht.

## **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, welcher auf Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Da der Planbereich und die nähere Umgebung nahezu vollständig bebaut sind, kann die Beurteilung der Baugesuche über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus nach § 34 BauGB erfolgen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt zz. über die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Schäferstraße im Westen des Plangebietes. Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Erschließung von Norden über die Woltorfer Straße.

Hinsichtlich der gutachterlich aufgearbeiteten Altlastenproblematik wird im Bebauungsplan der belastete Bereich gekennzeichnet und festgesetzt (gemäß Gutachten vom 12.09.2003), dass die durch den Sanierungsplan geforderten technischen Vorkehrungen sowie bauliche Anlagen zur Sanierung bzw. Sicherung der Grundwasserunreinigung durch bauliche Vorhaben jeglicher Art nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde sowie das Gewerbeaufsichtsamt sind in jedem Fall zu beteiligen. So kann die Durchführung des Sanierungsplanes sichergestellt werden.

Entsprechend der vorhandenen Strukturen in der gesamten Umgebung wird das Grundstück der ehemaligen Mobil Schmierstoff GmbH als ein hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt (s. Kapitel 5.1 und 5.2).

Am 27.09.2001 erfolgte eine fachlich begleitete Kartierung und Einmessung des erhaltenswerten Altbaumbestandes im Norden des Geländes. Um den ortsbildprägenden Eindruck dieses Baumbestandes zu erhalten, wird die überwiegende Anzahl der wertvollen Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Lediglich drei Baumstandorte werden nicht gesichert, um den Zuschnitt der überbaubaren Flächen für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu optimieren. Das gesamte Biotop mit Unterwuchs kann unter der Prämisse einer gewerblichen Nutzung für dieses Gelände nicht erhalten werden.

### **5.1 Gewerbegebiet**

Für den direkt nördlich der Bahntrasse gelegenen Bereich ist gemäß Gutachter keine Lärmbeschränkung notwendig. Dieser wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zur Stärkung der Handelsstruktur der Innenstadt werden im GE Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kiosken) ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise sind 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 ebenfalls ausnahmsweise zugelassen, da für diese flächenintensive Branche eine Ansiedlung im Bereich der Innenstadt kaum möglich ist.

Ausgeschlossen werden aufgrund der bestätigten Bodenbelastungen weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Zudem wird in diesem stark industriell und gewerblich genutzten Bereich kein städtebaulich vertretbarer Standort für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gesehen. Diese Anlagen werden ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungstätten (u. a. Discotheken und Kinos) jeglicher Art.

## 5.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 und 2

Parallel zur Woltorfer Straße wird auf Empfehlung des Gutachters eine Einschränkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels von tags 50 dB (A) und nachts von 40 dB (A) festgesetzt (GEe 2). Südlich davon wird der flächenbezogene Schallleistungspegel auf tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) beschränkt (GEe 1) (s. Anlage 4 u. 5).

Da der gesamte nördliche Bereich durch den Altbaumbestand eine gehobene gestalterische Qualität aufweist, sollen hier, um diese zu bewahren, lediglich Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Alle weiteren Nutzungen einschließlich des Einzelhandels (bis auf Kioske, welche in Geschäftsgebäuden durchaus zulässig sind) werden ausgeschlossen.

## 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 <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Oberer Schwellenwert (UVP)	100.000 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

Die Nettobaufläche umfasst rd. 63.840 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche beträgt entsprechend der ermittelten Grundflächenzahl von 0,6 rd. 38.300 m<sup>2</sup>.

(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 <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 B:	rd. 29.560 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 C:	rd. 23.070 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II:	rd. 38.300 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
<u>Bebauungsplan Nr. 153 E:</u>	<u>rd. 17.250 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche</u>
zusammen	rd. 131.260 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche

Diese Pläne überschreiten zusammen mit rd. 131.260 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche den oberen Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup>.

#### Fazit:

Es besteht eine UVP-Pflicht.

## Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –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:

Aufgestellt wird der einfache Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine- für einen rd. 66.320 m<sup>2</sup> großen Teilbereich einer über lange Zeit gewachsenen Gemengelage im Gewerbegebiet-Ost der Stadt Peine. Ziel ist für das gesamte Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine. Eine gewerbliche Nutzung und Bebauung wäre an dieser Stelle nach § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan möglich. Festgesetzt werden im Süden des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich zwei hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkte Gewerbegebiete.

Der ganze Bereich ist stark durch Verkehr und Gewerbe verlärm. Zudem ist das Plangebiet geprägt durch eine langjährige gewerbliche/industrielle Nutzung. Aufgrund dieser Nutzung und der vorliegenden Boden- und Grundwasserverunreinigung ist das Gelände als Altstandort zu bezeichnen. Ein Sanierungsplan für das Gelände wird zurzeit erarbeitet.

Der Grad der Bodenverdichtung bzw. -versiegelung ist im südlichen Bereich des Geländes als sehr hoch zu bezeichnen. Der nördliche Bereich ist durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs geprägt, innerhalb dessen verschiedene kleinere Nebengebäude stehen und Materialien gelagert werden. Die Bäume sollen bis auf drei über Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden. Der Erhalt des gesamten Biotops ist unter der Prämisse einer gewerblichen Nutzung für das Gelände nicht möglich. In diesem Teilbereich (GEe 1 und GEe 2) soll lediglich die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen werden hier auf Flächen ohne Baumbestand beschränkt.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

<b>Menschen</b>	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm belastet. Das Gebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Emissionseinschränkung von Gewerbebetrieben und zur Beschränkung der Art der Nutzung getroffen.
Bewertung:	Der Bebauungsplan bestätigt die bereits bestehende Nutzung. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Allerdings kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Immissionsituation 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

<b>Tiere</b>	
Beschreibung:	Der südliche Bereich des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut und der nördliche geprägt durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs. Vereinzelt stehen Nebengebäude zwischen den Bäumen. Dieser nördliche Bereich bietet z. einen Lebensraum für Tiere, welcher bereits durch Lärmimmissionen sowie die gewerbliche Nutzung an sich gestört ist. Die Altbäume sind gemäß Festsetzung weitgehend zu erhalten. Dazwischen kann eine Bebauung realisiert werden, welche jedoch auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB möglich wäre. Derzeit können zudem die vorhandenen Bäume jederzeit gefällt werden. Der Bebauungsplan trifft hier allerdings Nutzungseinschränkungen. Für eine Bebauung wird der Unterwuchs dieses Biotops zu großen Teilen oder ganz entfernt werden. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben im südlichen Planbereich keine Auswirkungen auf die Tierwelt. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Im nördlichen Bereich wird es durch Bebauung (welche allerdings auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wäre), Versiegelung, Zerschneidung und Intensivpflege zum Verlust von Lebensraum für z. B. Bodenbrüter, Igel und Insekten kommen. Der Verlust dieses innerörtlichen Trittsteinbiotops ist als „erheblich“ anzusehen.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einiger Pflanzenarten behindern. Da erheblichen 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

<b>Pflanzen</b>	
Beschreibung:	Der südliche Bereich des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut und der nördliche geprägt durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs. Vereinzelt stehen Nebengebäude zwischen den Bäumen. Dieser nördliche Bereich bietet z. einen Lebensraum für Pflanzen, welcher bereits Störungen durch Staub und Abgase erzeugt durch Verkehr und Gewerbe sowie mechanische Belastungen (z. B. begehen, überfahren) erfährt. Die Altbäume sind gemäß Festsetzung weitgehend zu erhalten. Im Falle ihres Abgangs sind neue gleicher Art zu pflanzen. Für eine Bebauung, welche jedoch auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB möglich wäre, wird der Unterwuchs dieses Biotops zu großen Teilen oder ganz entfernt werden. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben im südlichen Planbereich keine Auswirkungen auf die Pflanzenwelt. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Im nördlichen Bereich wird es durch Bebauung (welche allerdings auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wäre) zum Verlust von Pflanzenmasse kommen. Dieser Verlust wird als „erheblich“ angesehen. Für den Altbaumbestand wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ein höherer Schutzstatus erreicht.
Wechselwirkungen:	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Der „erhebliche“ Verlust in der Pflanzenwelt wirkt sich auch gravierend auf die Tierwelt aus.
Bezug:	Punkt 4. und 6.2 der Begründung

<b>Boden</b>	
Beschreibung:	<p>Der südliche Bereich des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut und durch Bodenverdichtungen und -versiegelungen geprägt. Der nördliche Bereich ist gekennzeichnet durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs, verschiedenen kleineren Nebengebäuden und gelagerten Materialien. Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl und keine überbaubaren Flächen fest. Dies bleibt weiterhin der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen.</p> <p>Der Boden ist mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Ein Sanierungsplan wird erarbeitet. Der Bebauungsplan sichert über eine textliche Festsetzung die Überprüfung der Vereinbarkeit von Baumaßnahmen mit den durch den Sanierungsplan geforderten Maßnahmen ab. Sicherungsmaßnahmen werden seit 1995 durchgeführt.</p>
Bewertung:	<p>Der Bebauungsplan selbst bereitet keine zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Im nördlichen Planbereich sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Eine Bebauung in diesem Bereich hat „erhebliche“ Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.</p> <p>Kontaminationen des Bodens können in einem gewachsenen Gewerbegebiet nie völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen sind neue Schadstoffeinträge nicht zu erwarten.</p> <p>Gefährdungen in Bezug auf den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich der Einzelhandelsbeschränkung sind zz. nicht erkennbar.</p> <p>Die Sicherung bzw. Sanierung bereits vorhandener Kontaminationen wird durch einen Sanierungsplan gemäß BBodSchG und BlmSchG geregelt.</p>
Wechselwirkungen:	<p>Der Boden ist Standort für Pflanzen und Pflanzen bieten Lebensraum für Tiere. Im nördlichen Planbereich ist durch Versiegelung und Bebauung von Boden mit „erheblichen“ Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen.</p>
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

<b>Wasser</b>	
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. Das Grundwasser ist bereits mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Seit 1995 werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Sanierungsplan wird erarbeitet. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Im Plangebiet liegt im Südlichen Bereich bereits ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens vor, welcher den Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserspense senkt.</p>
Bewertung:	<p>Erhebliche Erhöhungen des Oberflächenabflusses und der Absenkung der Grundwasserspense sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Kontaminationen des Grundwassers können in einem Gewerbegebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen ist dies aber nicht 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

<b>Klima/Luft</b>	
Beschreibung:	<p>Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches faktisch bereits vorhanden ist. Der Versiegelungsgrad ist zumindest im Süden des Plangebiets bereits hoch.</p> <p>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.</p> <p>Im Plangebiet ist die Luft zudem durch Emissionen von Verkehr und Gewerbe belastet. In diesem Bereich herrscht ein „Industrieklima“.</p> <p>Der Norden ist geprägt durch einen Altbaumbestand, welcher bis auf drei Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Durch eine Bebauung (welche allerdings auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wäre) und somit Entfernung des Unterwuchses wird sich das Industrieklima in diesem Bereich weiter ausprägen..</p>
Bewertung:	Eine Bebauung und somit Entfernung des Unterwuchses im Norden des Planbereichs hat spürbare Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner

<b>Landschaft</b>	
Beschreibung:	Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und ist im südlichen Bereich nahezu vollständig bebaut. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der stadtbildprägende Grünzug im Norden des Plangebiets soll durch Festsetzung der Altbäume im Bebauungsplan erhalten bleiben.
Bewertung:	Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher Zustand. Der Schutzstatus für stadtbildprägende Altbäume wird verbessert.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

<b>Kulturgüter/sonstige Sachgüter</b>	
Beschreibung:	Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Denkmale. Der Betrieb auf diesem Gelände ist zz. stillgelegt. Sollte das Gelände verkauft werden, ist vom Abriss oder Umbau von alten Produktionsgebäuden und -anlagen auszugehen.
Bewertung:	Denkmale sind durch diese Planung nicht betroffen. Vom Abriss oder Umbau alter Produktionsgebäude oder Anlagen ist auszugehen.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner



### Zusammenfassung des Umweltberichts

#### Bebauungsplan Nr. 153 D (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine-

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine- hat auf die Schutzgüter „Menschen“, „Wasser“, „Landschaft“ und „Kulturgüter“ keine erheblichen Auswirkungen. Der Abriss oder Umbau alter nicht mehr zeitgemäßer Produktionsgebäude und –anlagen („Sachgüter“) ist zu erwarten. Bei den Schutzgütern „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Luft“ und „Klima“ ist von gravierenden Auswirkungen durch eine Bebauung im Norden des Geländes, welche allerdings bereits nach bestehendem Planungsrecht möglich wäre, auszugehen.*

*Der Bebauungsplan bestätigt das bereits vorhandene Gewerbegebiet. Lediglich der Einzelhandel soll zur Stärkung des Handels in der Innenstadt aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Der stadtbildprägende Altbaumbestand im Norden des Plangebiets wird durch Festsetzung der Einzelbäume im Bebauungsplan weitgehend erhalten. In diesem Teilbereich (GEe 1 und GEe 2) werden lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Der Unterwuchs ist unter der Prämisse einer gewerblichen Nutzung nicht zu erhalten.*

*Die bestehende Lärmbelastung soll durch Festsetzungen zur Beschränkung der Lärmemissionen 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.

## 7. Planungsstatistik

Gesamtplangebiet	66.318 m <sup>2</sup>
davon:	
Verkehrsfläche	2.475 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	34.158 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet 1	12.920 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet 2	16.765 m <sup>2</sup>

## 8. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –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 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine- beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 15.10.2003 bis zum 29.10.2003 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. Tarrey  
Bürgermeister