B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 134
(Zuckerfabrik)

der

S T A D T P E I N E

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Kenntnis um zusätzliche Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Verkaufsflächen größeren Umfangs, wie Betriebe des Groß- und Einzelhandels , außerhalb der Innenstadt und der zentralen Bereiche der Ortsteile machen ein Gegensteuern mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung erforderlich.

Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Verkaufsflächen können zum Existenzverlust kleinerer Einzelhandelsbetriebe und damit nicht nur zu einer Versorgungslücke für bestimmte Gruppen, sondern auch zu einem Substanzverlust der innerörtlichen Bereiche als Mittelpunkt wirtschaftlichen und sozialen Lebens führen.

Weiterhin könnten sich die nicht unerheblich in den Kernbereichen eingebrachten Sanierungsmittel wie auch die vorhandenen bzw. geplanten infrastrukturellen Einrichtungen als Fehlinvestitionen erweisen.

Um negative Auswirkungen für das Gesamtgefüge zu verhindern und die notwendige Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, sind die Bemühungen darauf auszurichten, die Funktionsfähigkeit der Kernbereiche und der Mittelpunkte der Ortsteile zu erhalten und zu stärken.

Nach Aufgabe der Zuckerrübenfabrik wird auf dem Gelände nur noch die Annahme und Verladung von Zuckerrüben durchgeführt. Dieser Sachverhalt wird zum Anlaß genommen, die typische Gemengelagensituation durch Bauleitplanung zu ordnen und das Grundstück einer für den Bereich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Hierbei muß die nördlich und östlich des Planbereiches angrenzende Wohnbebauung ausreichend Berücksichtigung finden.

Dem Willen zur Gestaltung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der Stadt Peine trägt der vorliegende einfache Bebauungsplan Rechnung.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BBauG. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Industriegebiet (GI) dargestellt.

...

Die nördlich und östlich (über die Ilseder Straße) angrenzenden Wohngebiete sind nach § 34 BBauG als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

3. Begründung der getroffenen Festsetzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 sind zukünftig die Errichtung von Betrieben des Groß- und Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Ziffer 1 gilt sinngemäß als Begründung auch zu Ziffer 3.

Die Durchsetzung der unter Ziffer 1 genannten städtebaulichen Ziele wird durch eine flächenmäßige Begrenzung von Betrieben des Groß- und Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht (die Geschoßfläche wird auf max. 500 m² beschränkt).

In dieser Größenordnung entspricht eine derartige Einrichtung einem Selbstbedienungsladen, wie er auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Durch diese quantitative Beschränkung erhält ein Einzelhandelsbetrieb die qualitative Eigenschaft eines sogenannten Nachbarschaftsladens.

Die Gliederung des Baugebietes mit der Begrenzung des jeweils zulässigen Schalleistungspegels als gesetzliche Festsetzung ist im Hinblick auf den Schutz der unter Ziffer 2 bereits erwähnten angrenzenden Wohnbebauung erforderlich.

Die Gliederung und Festsetzung erfolgt aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens.

Die Festsetzung Mischgebiet (MI) ist als aus Flächennutzungsplan (Allgemeines Wohngebiet - WA -) entwickelt anzusehen.

4. Kostenschätzung

Durch die Planverwirklichung entstehen der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten.

Peine, den 28.01.1986

STADT PEINE 18

Bürgermeister i.V. Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 (Zuckerfabrik) gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 31.01.86 bis 28.02.86 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 134 (Zuckerfabrik) in der Sitzung am 24.04.86 beschlossen.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG und der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG. Während der Beteiligungsphasen wurden Bedenken und Anregungen von folgenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

1. Öffentliche Darlegung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG:

   Lehrter Zuckerfabrik AG, Postfach 1160, 3160 Lehrte, vertreten durch Herrn Füllner, am abschließenden Erörterungstermin, den 10. Oktober 1985:

   Herr Füllner macht für die Lehrter Zuckerfabrik geltend, daß der vorhandene Status der Ver- und Entladung von Zuckerrüben durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Es darf in keinem Fall zu einer Einschränkung des Betriebes führen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG:

   a) Landkreis Peine mit Schreiben vom 03.10.1985 als untere Naturschutzbehörde:

      Eine sinnvolle Eingrünung zur Verbesserung des Stadtklimas sollte in Betracht gezogen werden.

   b) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig mit Schreiben vom 23.09.1985:

      Immissionen, die vom Betrieb der Zuckerfabrik herrührten, führten in der Vergangenheit zu berechtigten Beschwerden der östlich des Planbereichs gelegenen Nachbarschaft. Im Rahmen einer langfristigen Planung erschiene es sinnvoll, den Planbereich als Wohn- bzw. Mischgebiet auszuweisen, um somit die Wiederaufnahme oder Neuerrichtung industrieller Tätigkeiten zu verhindern.

3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG:

   Während der Auslegung des Bebauungsplanes vom 31. Januar 1986 bis 28. Februar 1986 wurden weder Bedenken noch Anregungen erhoben.

Die von der Lehrter Zuckerfabrik AG bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregungen sowie dem Landkreis Peine und dem Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG vorgetragenen Bedenken wurden als im Sinne von § 2 a Abs. 6 BBauG (öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes) vorgetragen gewertet.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.04.1986 geprüft und wie folgt beschieden:

...

Zu 1.:

Festsetzungen im Bebauungsplan regeln grundsätzlich nicht den Immissionsschutz bei bestehenden Anlagen. Im Falle von Nachbarschaftsbeschwerden der anliegenden Wohnbebauung werden die dort anzusetzenden Immissionsrichtwerte zur Grundlage genommen und mit den dann zu messenden Immissionen verglichen. Dabei spielt es keine Rolle, welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind.

Anders sieht es dagegen aus, wenn die Zuckerfabrik für Neuplanungen oder wesentliche Änderungen ein Genehmigungsverfahren betreibt. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird dann geprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, in diesem Fall also, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden.

Durch Messungen wurde festgestellt, daß bei Zuckerfabriken tagsüber ein Schalleistungspegel von rund 70 dB(A) je m² und nachts rund 67 dB(A) je m² auftritt. Daraus wird ersichtlich, daß bei Neuplanungen oder wesentlichen Änderungen sich für die Zuckerfabrik unter Umständen Einschränkungen ergeben könnten. Diese Einschränkungen wären jedoch auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, da bei einem Genehmigungsverfahren der Immissionsschutz der Nachbarschaft überprüft wird und sich in diesem Fall dann die gleichen Anforderungen an die Zuckerfabrik ergeben, wie sie hier für den Bebauungsplan festgelegt sind.

Aus den dargelegten Gründen verbleibt es bei den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

Zu 2 a:

Der Entwurf vom Bebauungsplan Nr. 134 (Zuckerfabrik) verfolgt in erster Linie das Ziel, Neuansiedlungen von Verkaufsflächen größeren Umfangs, wie Betriebe des Groß- und Einzelhandels über 500 m² Geschoßfläche, auszuschließen.
Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, der einen sogenannten einfachen Bebauungsplan darstellt, erreicht. Auf weitergehende Festsetzungen, wie z. B. überbaubare Grundstücksflächen oder Eingrünung, wird daher verzichtet.

Zu 2 b:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Zuckerfabrik) wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Grundlage dieses Gutachtens war die Voraussetzung, daß die zulässigen Schallbelastungen in den angrenzenden Wohngebieten nicht überschritten werden dürfen.

...

Entsprechend diesem Gutachten wurde eine Gliederung des Industriegebietes (GI) durchgeführt, die abgestuft zu den Wohngebieten maximal zulässige Schallleistungspegel festsetzen. Diese Festsetzungen sollen Beschwerden, die von den Bewohnern des östlich angrenzenden Wohngebietes ausgingen, die Grundlage entziehen.

Entgegen der vom Gewerbebaufsichtsamt geforderten Ausweisung des Gebietes als Wohn- bzw. Mischgebiet verbleibt es bei der Industriegebiets- bzw. im nördlichen Bereich Mischgebietsfestsetzung, da die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetriebe in diesem Stadtbereich derzeit erwünscht ist.