

Stadt Peine

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Nahversorgungsstandort Celler Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Nahversorgungsstandort Celler Straße“ hat das Ziel, bauplanungsrechtlich den Neubau eines Nahversorgers am bisherigen Standort „Celler Straße“ zu ermöglichen. Derzeit sind auf dem Gelände zwei Gebäude vorhanden, im westlichen Bereich ein Verbrauchermarkt und im östlichen Bereich ein Getränkemarkt. Diese sollen nun in einem neu zu errichtenden Gebäude zusammengebracht werden.

Um die Planung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Stadt Peine das Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern und die Funktion der Stadt Peine als Mittelzentrum zu stärken.

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Gem. § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wurde auch der Pflicht der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG nachgekommen.

Durch die Planaufstellung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Orts-/Landschaftsbild, da das Plangebiet bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird und nahezu vollständig überbaut ist. Es besteht damit bereits eine Vorbelastung, so dass die untersuchten Schutzgüter im Geltungsbereich keine besondere Bedeutung haben. Außerdem wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der neuen Bebauung eine Anpassung an den umliegenden Bestand gewährleistet. Die Verkehrszunahme wird. Gem. Verkehrsuntersuchung nur ein unerhebliches Maß annehmen. Auch schall- und sichttechnisch wird durch den Bau von Lärm- und Sichtschutzwänden erheblichen Störungen entgegengewirkt.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung entsteht durch die Planung ein Wertgewinn von 200 Werteinheiten. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden
Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Auslegung und Unterrichtung gemäß §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB und die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß §§ 3 (2)/4 (2) BauGB durchgeführt. Anschließend wurden Stellungnahmen einzelner Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeholt.

Der Vorentwurf bestand aus einer Beschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden zum Entwurf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Bearbeitung eingeflossen.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führte bei den Festsetzungen zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche der Hauptbetriebe, welche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen muss. Zudem wurde aufgenommen, dass gem. § 9 Abs. 2 nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zudem wurden Hinweise und Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie aus den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger in der Begründung berücksichtigt.

Eine erneute Auslegung war aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche der Hauptbetriebe, welche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen muss, notwendig. Die betroffenen/zuständigen Behörden wurden nach § 4a (3) BauGB erneut aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Durch die erneute Auslegung ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Die zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend den Abwägungen berücksichtigt (siehe jeweils schriftlich vorliegende und einsehbare Abwägungstabellen).

Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Das Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Peine. Es gehen daher keine besonders wertvollen Freiräume verloren und die geplante Nutzung fügt sich in das Umfeld ein.

Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.