

Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche
- Vöhrum -, zugleich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 - Vöhrum - und
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Gartenstraße / Kirchvordener Straße / Schwicheldter Straße / Kirchweg) - Vöhrum -

Folgende mit Anschreiben vom 19.03.2015 und vom 30.10.2015 an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- **Avacon AG, Netzdienste Region West, Burgwedel**
- **Avacon AG, Salzgitter**
- **Avacon AG, Prozesse, Salzgitter (ehem. E.ON Netz GmbH, Lehrte)**
- **Gemeinde Edemissen**
- **Gemeinde Hohenhameln**
- **Gemeinde Ilsede**
- **Gemeinde Ilsede, Außenstelle Gadenstedt, FB 3 (ehem. Gem. Lahstedt)**
- **Gemeinde Vechelde**
- **Gemeinde Wendeburg**
- **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade**
- **LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg**
- **ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig**
- **Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig**
- **Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel**
- **Nieders. Landvolk Braunschweiger Land, Geschäftsstelle Braunschweig**
- **Stadtwerke Peine GmbH**

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (23.03.2015 bis 08.04.2015)

01. Rita Zirngast und Dr. Max Zirngast, Kirchvordener Straße 49,31228 Peine

Schreiben vom 30.03.2015

Wir legen hiermit Einspruch ein gegen den Bau des Vollsortimenters, das bedeutet gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" – Vöhrum – und zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 16 "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" – Vöhrum – und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gartenstraße/ Kirchvordener Straße/ Schwicheldter Straße/ Friedhofsweg" – Vöhrum.

1. Missachtung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. Mai 1978

§ 8

"In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend."

Auch die Evangelische Kirche steht unter Denkmalschutz. Wir sehen in der Errichtung des Vollsortimenters eine starke Beeinträchtigung der Baudenkmäler.

Das Bauvorhaben soll zwischen die denkmalgeschützte Kirche und unser Zweistöckerhaus (ältestes Haus in Vöhrum) sowie dem Biotop "reingepresst" werden.

Durch die geplanten 104 Parkplätze und den riesigen Hallen für Vollsortimenter und Drogeriemarkt wird der dörfliche Charakter des Dorfzentrums zerstört. Eine Belebung des Zentrums findet nicht durch parkende Autos und den erhöhten Verkehr statt.

Die vorliegende Bauleitplanung entsteht in Abstimmung mit der Kirchengemeinde vor Ort, der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine und dem Kirchenkreisamt. Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch die Anordnung von Bepflanzungsmaßnahmen, durch Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände des Vorhabens, durch die Anordnung und Gestaltung zukünftiger Werbeanlagen und durch die Freihaltung von Sichtachsen sowie eine bestimmte Verkehrsführung Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmale steht im Ergebnis aufgrund der betroffenen Maßnahmen nicht zu befürchten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

2. Größe des Vollsortimenters und Drogeriemarktes

2.1

Durch die massive Höhe und Größe (ehemals 5 m Höhe vom Investor im Oktober 2014 zugesichert, nun aber mindestens 7 m und im weiteren Verlauf unseres Grundstücks sogar 8 m Höhe) des Vollsortimenters wird unser denkmalgeschütztes Haus mit Gartengrundstück stark beeinträchtigt. Durch das Bauvorhaben wird unser Grundstück ein **Schattengrundstück**. Sonnenlicht, das für uns hauptsächlich vom Westen kommt reduziert sich erheblich. Da auch der Osten und Süden des Gartengrundstücks durch Bauwerke begrenzt ist, ist eine Sonneneinstrahlung nur vom Westen möglich. Die Grenzmauer des Vollsortimenters (34 m) verläuft entlang unserer gesamten westlichen Gartengrenze in 6 m Entfernung und einer Höhe von 7 – 8 m. (Gebäudehöhe = Abstandhöhe) (siehe Abb. 1, 2, 3). Dies führt zu einer erheblichen **Wertminderung** unseres Anwesens.

2.2

Die zur Zeit dominierenden Bäume werden nur teilweise erhalten. Vor allem die riesige alte Solitärkastanie mit einem Stammumfang von 3,90 m in 1 m Höhe (siehe Abb. 4), die bei den älteren Planungen des vorigen Investors erhalten blieb, wird nun im Zuge des Baus gefällt.

2.3

Das Gebäude mit einer Größe von 2.100 m² erscheint uns für Vöhrum zu groß. Zu den 2.100 m² kommen noch einmal 834 m² für den Drogeriefachmarkt. Leerstand für die Zukunft ist vorprogrammiert.

Warum benötigt man einen Drogeriefachmarkt in dieser Größe? Artikel dieses Marktes erhält man auch im Vollsortimenter. Man bedenke in diesem Zusammenhang auch die sinkenden Einwohnerzahlen von Vöhrum.

Die älteren Planungen für den Vollsortimenter kamen mit sehr viel weniger Fläche aus und waren damit auch umweltverträglicher.

2.4

Zu was soll dieser eingeplante Marktplatz, der zusätzlich versiegelte Fläche benötigt, genutzt werden?

Gemäß Vorhabenplan entwickelt das Hauptgebäude des Vollsortimenters im Bereich der Grundstücksgrenze der Einwander eine Höhe von lediglich 4,85 m und ist an der höchsten Stelle nur 6,20 m, sodass die vom Einwander angesprochene Höhenentwicklung hier nicht stattfindet. Eine übermäßige Verschattung des Grundstücks kann unter diesen Voraussetzungen nicht angenommen werden. Die Feinstaubbelastung aus dem Vorhaben heraus ist im Vergleich gleich größer oder größerer Vorhaben als nicht wesentlich relevant anzusehen. Insoweit ist auch eine Wertminderung nicht erkennbar. Ungeachtet dessen werden durch die zukünftigen Baulichkeiten die Vorgaben der

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Niedersächsischen Bauordnung selbstverständlich sicher eingehalten.

Die vorgesehene Flächengröße für die neuen Märkte orientiert sich an den aktuellen Maßstäben für derartige Einrichtungen und ist für den Standort nicht zu groß gewählt.

Der "Marktplatz" ist Bestandteil der Park- und Stellplatzanlage und lediglich durch seine Materialwahl von den restlichen Flächen abgehoben. Die Durchführung von Markttagen ist nicht angekündigt und wäre im Übrigen nicht durch die Bauleitplanung zu regeln. Allerdings ist das Ziel, zur Belebung des Siedlungszentrums hier im Bereich des alten Ortskerns, eine Fläche für Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft bei Bedarf vorzuhalten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

3. Lärmbelastung, Feinstaubbelastung, Geruchsbelastung

3.1 Lärmbelastung

Die angeblich zu verhandelnden Öffnungszeiten-/ Anlieferungszeiten (so vom Investor an uns herangetragen) haben sich seit dem Gespräch mit dem Investor schon verändert (ehemals 6.30 – 21.30 Uhr nun 6.00 – 22.00 Uhr) und eine Sonntagsöffnung des Bäckers. Der Ladevorgang (für Frischware sogar nachts) bedeutet erheblichen Lärm. Das Zuschlagen von Autotüren wird niemals lautlos geschehen. Das Rollen der Einkaufswagen bedeutet Lärm.

Das Areal darf auf keinen Fall für Flohmärkte, Abstellplätze für LKWs oder als Campingplatz ... genutzt werden.

3.2 Feinstaubbelastung

Die Motoren der LKWs müssen laufen, damit die Kühlkette nicht unterbrochen wird.

3.3 Geruchsbelastung

Der Bäcker backt auch an diesem Standort (Klimaanlage, Ventilator).

Im Zuge der Planbearbeitung wurde für das Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Gemäß Vorgaben des Gutachtens wird der Betrieb des Marktes nur zwischen 6.30 Uhr und max. 21.30 Uhr zulässig sein. Eine Anlieferung innerhalb der Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) ist ebenfalls nicht zulässig. Aufgrund der Lage der zukünftigen Anlieferbereiche hat das Gutachten festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Grundstücks der Einwender während der Tages-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

zeit durch die Anlieferungen sich lediglich in zumutbarer Größenordnung ergeben wird. Die zu erwartenden Emissionen bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gem. DIN 18 005 und sind aus diesem Grunde nicht zu beanstanden.

Geruchsentwicklungen, wie sie beispielsweise durch das Backen entstehen, sind für dörflich geprägte Ortslagen durchaus üblich und stellen daher keine besondere Belastung dar.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

4. Schutzgut Natur/ Boden/ Wasser

4.1

Durch den Bau dieser riesigen Gebäude und die Versiegelung des großen Parkplatzes kommt es mit Sicherheit zur Beeinträchtigung des Bodens.

4.2

Unsere Nachbarin Frau C. Natusch-Pleger hat im Jahre 2000 eine Halle errichten lassen und musste dafür ein Bodengutachten erstellen lassen, da der Untergrund nicht tragfähig war. Es musste tief gegründet werden. Durch die Eingriffe bei dem geplanten Bau des Vollsortimenters sind sehr wahrscheinlich tiefe Ausschachtungen notwendig, was zu Änderungen des Grundwasserstandes führen wird (Grundwasserabsenkung). Diese Grundwasserabsenkung kann zu Beschädigungen der benachbarten Gebäude führen. Wir erwarten von der Stadt Peine, dass eine Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude vor Baubeginn erfolgt.

Im Vorfeld der Bauphase wurde aktuell planbegleitend eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Fundamente als flache Gründungen im Bereich glazifluviatiler Sande erfolgen können, die eine gute Tragkraft aufweisen. Insoweit ist eine besonders tiefe Gründung nicht erforderlich. Eine Grundwasserabsenkung wird insoweit nicht stattfinden.

Im Hinblick auf zukünftige mögliche Beeinträchtigungen wird dafür Sorge getragen, dass vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme durch den Vorhabenträger im Bereich der Nachbargrundstücke zur Erfassung des aktuellen Zustandes erfolgt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

5. Verkehrsführung

Mit diesem für Vöhrum überdimensionierten Bauvorhaben sollen Kunden aus den benachbarten Ortschaften und der Stadt Peine herangelockt werden. Das führt statt zu einer positiven Belebung des Ortskerns nur zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit höherer Lärm- und Feinstaubbelastung und einer erhöhten Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer.

Der Verkehr in diesem Bereich stellt ein hohes Unfallpotential dar.

Schon heute ist es für uns zu manchen Zeiten nur schwer möglich gefahrlos aus unserer Grundstückseinfahrt zu kommen. Zeitweise ist der Verkehr so stark, dass lange Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen, um das Grundstück verlassen zu können. Die Planung des Vollsortimenters sieht vor, dass in 10 m Entfernung von unserer Ausfahrt und nach einer gefährlichen Kurve nochmals weitere Ein- und Ausfahrten geplant sind. Das bedeutet, dass es zu weiteren Verkehrsstaus in diesem unübersichtlichen Straßenabschnitt kommt. Da es keinen Fahrradweg gibt, ist es für Fahrradfahrer besonders gefährlich (man denke an ältere Leute und Kinder).

Auch das Argument den Vollsortimenter "fußläufig" erreichen zu können, ist mit den 104 geplanten Parkplätzen nicht nachvollziehbar.

Auf der Seite des Vollsortimenters wohnen nur wenige Menschen, das bedeutet, dass die Mehrzahl der Kunden, die zu Fuß kommen, die stark befahrende Straße überqueren müssen. Eine Ampel fehlt, und da die Straße durch die Kurven nicht einsehbar ist, bedeutet das eine große Gefährdung der einkaufenden Fußgänger.

Auf der Autobahn A2 kommt es häufig zu Unfällen, und so kommt es immer wieder vor, dass der Verkehr von der Autobahn über die Kirchvordener Straße geleitet wird.

Ein kleinerer Vollsortimenter, wie er vor dieser Planung angedacht war, würde reichen. Falls ein Einkaufszentrum in dieser Größe unverzichtbar für Vöhrum ist, könnte er ohne weiteres in 600 m Entfernung bei Pelikan gebaut werden (keine Nachbarn, die belastet werden und auch keine Verkehrsprobleme).

Aus den dargelegten Gründen hoffen wir, dass die Stadt Peine der jetzigen Planung des Vollsortimenters und des Drogeriefachmarktes nicht zustimmt.

Ziel des Vorhabens ist es, für den alten Ortskern von Vöhrum eine zentrale Versorgung zu schaffen. Dies auch, um Ersatz für die zwischenzeitlich geschlossenen Versorgungseinrichtungen im Ort zu schaffen. Die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Peripherie der Ortslage ist in diesem Zusammenhang daher nicht zielführend.

Die vorhandenen Ausfahrtsituationen wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. So besteht die Hauptzufahrt für das Plangebiet zukünftig von Westen, von der Kirchvordener Straße, während die genannte Ein- und Ausfahrt – die bereits derzeit zur Erschließung mehrerer Grundstücke genutzt wird – lediglich als Nebenzufahrt dienen soll. Insoweit werden

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

die Verkehrsströme im Rahmen des Projektes durchaus angemessen abgewickelt.

Hinzu kommt die Tatsache, dass durch die Einrichtung von Querungshilfen und die Neugestaltung der Abbiegesituation in der Kirchvordener Straße die Situation für Radfahrer und vor allem auch für Fußgänger gegenüber dem jetzigen Zustand verbessert wird. Die Frage möglicher Ausweichverkehre von der A 2 kann keinen Einfluss auf die Beurteilung des vorliegenden Projektes haben.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

02. Otto Niebuhr Gartenstraße 48, 31228 Peine/ Vöhrum
Schreiben vom 31.03.2015

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Errichtung eines Nahversorgers in Vöhrum an der Kirchvordener Straße möchte ich folgende Anregungen geben.

1. Das geplante Flachdach für das Hauptgebäude des Einkaufsmarktes finde ich in der Ortslage unpassend, da alle umstehenden Gebäude mit Ziegeldächern versehen sind. Ein flach geneigtes Ziegeldach in Rot oder Braun würde besser zu der vorhandenen Bebauung passen. (Ein gutes Beispiel ist der Aldi-Markt auf dem ehemaligen Schachtgelände an der Vöhruher Straße.) Nach wie vor sind auch Ziegeldächer langlebiger und besser zu reparieren als Flachdächer.
Das Argument, dass dieses Gebäude dann zu dominant gegenüber der Kirche sei, sehe ich nicht. Der Abstand zur Kirche ist ausreichend und durch die höhere Lage, die Größe und Höhe der Kirche behält diese ihre vorherrschende Wirkung.
2. Die Gestaltung der Vorderfront des Drogeriemarktes in einem hellen Putz finde ich nicht passend. Eine Ziegeloptik oder Ähnliches halte ich für besser, da sie die Ansicht des Gebäudes an der Kirchvordener Straße vorführen würde.
3. Für die optische Gestaltung der Parkplätze in Abgrenzung zu den Verkehrswegen auf dem Gelände möchte ich auf die Ausführung beim Netto-Markt in Vöhrum an der Burgdorfer Straße als gelungenes Beispiel aufmerksam machen. Dort sind die Parkflächen im Farbton anthrazit gepflastert mit heller Zwischenabgrenzung und heben sich gut vom hellen Grau der Verkehrsflächen ab.
4. Bei der Umgestaltung der Kirchvordener Straße im Bereich der Zufahrt zum Nahversorger sollte auch die problematische Situation des Fußweges auf der Seite vor der Alten Pfarrei in Höhe des jetzigen Fußgängerüberweges gelöst werden. Hierfür sollte der Gehweg hinter der Kiefer entlang geführt werden, so dass das derzeitige Gefälle zur Straße hin beseitigt wird und der Weg gefahrlos von Bürgern mit Rollatoren oder Kinderwagen genutzt werden kann.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Ich danke Ihnen für die Möglichkeit der Beteiligung an wichtigen Maßnahmen in unserem Ort und hoffe, dass meinen Anregungen zur Optimierung des Bauvorhabens beitragen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zudem an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Gestaltung der einzelnen Gebäude im Bereich des Vorhabens wird in enger Abstimmung zwischen der Stadt, der Unteren Denkmalpflegebehörde und der Kirchengemeinde vorgenommen. Im Zuge der Abstimmung hat sich dabei ergeben, dass die Errichtung eines Satteldaches aufgrund der großen Grundfläche des neuen Gebäudes zu einem Bauvolumen führen würde das gegenüber der Nachbarschaft eher nachteilig wirkt und deshalb nicht zur Ausführung kommt. Im Hinblick auf die Gestaltung der Außenfassaden und der Stellplatzflächen wird ebenfalls eine entsprechende Abstimmung vorgenommen, sodass die bestmögliche gestalterische Einfügung in den vorhandenen Zusammenhang gewährleistet wird.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

03. **Claudia Natusch-Pleger und Sven Pleger, Zur Bergermühle 1, 31228 Peine**

Schreiben vom 24.03.2015

Wir haben den veröffentlichten Bebauungsplanentwurf für den Vollsortimenter in Vöhrum zur Kenntnis genommen und machen Gebrauch von unserem Recht der konstruktiven Mitwirkung in diesem Verfahren. Wir bitten die Stadt Peine und den Vorhabenträger die Relevanz unserer Bedenken und Anregungen im Planverfahren zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die bisher stattgefundenen Gespräche (Anmeldung von Bedenken und Wünschen) mit dem OR und dem Investor haben leider nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden.

Formelle Anregungen zum Entwurf:

Wir legen hiermit Einspruch ein gegen die beabsichtigte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" - Vöhrum - und zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" - Vöhrum -, zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 - Vöhrum - und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gartenstraße/ Kirchvordener Straße/ Schwicheldter Straße/Friedhofsweg" – Vöhrum

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

1. Größe Vollsortimenter und Fachmarkt, Angaben in Lageplänen und Planungsvorgehen

- Die Verkaufsflächenausstattung für Nahversorger für Vöhrum waren zum Zeitpunkt der Erhebung nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine (Stadt+ Handel, 2009) mit dem Faktor 0,36 bewertet, was dem bundesdeutschen Durchschnitt entsprach.
Dieser Faktor sollte für die geplante Größe der Bauvorhaben Vollsortimenter und Drogerie und den anderen Nahversorgern neu für Vöhrum berechnet werden. Daraus sollte entsprechend hervorgehen, dass der Vollsortimenter unangemessen groß geplant wird.
- Die Höhe des Gebäudes wird gegenüber ersten Planungen statt 5,5 m im max. nun mit über 7 m angegeben (Höhe Vöhrum über NN 63 m angegebene Gebäudehöhe First 70.31 m NN).
Sind alle notwendigen Abstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden berücksichtigt und warum ist die Höhe jetzt deutlich höher? Durch die Höhe von über 7 m ist mit Einschränkungen des Sonnenlichteinfalls zu rechnen. Durch das Bauvorhaben wird es zu geringerem Lichteinfall und Sonnenlicht aus westlicher Richtung kommen. Dies führt zu einer Schattenwirkung, die sich nachteilig auf das Befinden und den Garten auswirken könnte. Ein niedrigerer und kleinerer Vollsortimenter würde weniger Schatten werfen.
- Sind die Angaben in dem Lageplan BA2 korrekt? Bei dem Gebäude für den Fachmarkt ergibt sich aus den Außenmaßen eine Gesamtfläche im Erdgeschoss von 1.012 m². Selbst wenn die 834 m² NGF des Fachmarktes + 80 m² NGF Imbiss zusammen gerechnet werden ergibt sich nur eine Größe von 914 m². Welche der Größenangaben ist korrekt?
- Warum ist jetzt ein so großer Marktplatz eingeplant? In der Stadt gibt es bereits 2 Wochenmärkte. Auch dieses zieht Kaufkraft aus der Innenstadt und steht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept.
- Wie viel Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter ist an diesem Standort wirklich nachhaltig sinnvoll, bei 2 weiteren Discountern im Ort und 2 Discountern an der Vöhruumer Straße? Welche Konzepte sind erstellt worden, wenn es durch das Bauvorhaben zu Schließungen anderer Nahversorger und dem örtlichen Einzelhandel kommt?
- Ist ein Drogeriemarkt in der Größe notwendig für eine Ortschaft wie Vöhrum und wie steht das zum Einzelhandelskonzept? Hier wird Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen! Auch wird es im Vollsortimenter eine Drogerieabteilung geben. Hier zeichnet sich schon jetzt ein zukünftiger Leerstand ab. Des Weiteren sind die sinkenden Einwohnerzahlen zu berücksichtigen für die Größe eines Vollsortimenters, sowie für einen Drogeriemarkt. Welche Grundlagen für die Bemessung sind hierfür heran gezogen worden oder werden noch erstellt?

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

- Der Internethandel mit Drogerieartikeln ist ein Zukunftsmarkt. Auch Rossmann hat bereits erkannt, dass immer mehr Konsumenten den Kauf im Internet bevorzugen. Dies bestätigt auch eine FORSA-Umfrage. Ist diese Entwicklung bei der Nachhaltigkeit des Fachmarktes berücksichtigt worden?
- AUSSCHNITT "Einzelhandelskonzept 2009: 4.3.1 übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten. Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Peine (vgl. Kap. 3.4) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.
Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich primär als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels und des Angebotes in den Ortskernen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder den Ortskernen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen."
- Zahlreiche Geschäfte stehen bereits heute leer (ehem. NP, demnächst EDEKA). Welche Folgenutzung des bisherigen EDEKA-Marktes ist geplant. Durch das Bauvorhaben könnte sich der Leerstand weiter erhöhen.
- Es wird ferner zu bedenken gegeben, dass nicht abzusehen ist, ob in einigen Jahren sich nicht auch am neuen Standort aufgrund veränderter Bedingungen ein weiterer Leerstand zeigt. Darüber hinaus werden kleinere Geschäfte in ihrem Bestand gefährdet. Es wird hier auf den Getränkhandel, die Bäckereien, unsere ortsansässigen Fleischer, sowie der Schreibwarenhandel und die Apotheke verwiesen.
- Mit der vorgesehenen Geschossfläche von 2.100 m² des Vollsortimenters und dem 834 m² Fachmarkt werde kein der Gebietsversorgung mehr dienendes Ladengeschäft, sondern ein "Center für die Versorgung des Großraumes" ermöglicht. Ist ein unabhängiges Einzelhandelsgutachten über die Ortschaftsgrenze hinaus erstellt worden? Wenn ja, zu welchem Ergebnis ist dies gekommen?
- Die Änderung des Flächennutzungsplans von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet ist nur unter Beachtung aller Umweltverträglichkeitsgutachten und Prüfung der Umsetzbarkeit ohne Folgen für die Umwelt, Bestandsflächen, Natur und Gebäuden möglich. Welche Gutachten sind mit welchen Ergebnissen durchgeführt worden oder werden durchgeführt?
- Die Nutzung der übrigen Flächen muss vertraglich festgelegt werden, damit ohne die Zustimmung des Ortsrates dort keine Nutzungen, wie gewerbliche Flohmärkte, Stellplatz für Wohnmobile, LKW's, Konzerte usw. entgegen dem Bestimmungszweck des betreffenden Areals möglich sind.

Gemäß Vorhabenplan entwickelt das Hauptgebäude des Vollsortimenters im Bereich der Grundstücks-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

grenze eine Höhe von lediglich 4,85 m und ist an der höchsten Stelle nur 6,20 m, sodass die vom Einwender angesprochene Höhenentwicklung hier nicht stattfindet. Eine übermäßige Verschattung des Grundstücks kann unter diesen Voraussetzungen nicht angenommen werden. Zusätzlich wird ein Abstand des Baukörpers von mindestens 6,00 m zur Grundstücksgrenze gehalten. Ungeachtet dessen werden durch die zukünftigen Baulichkeiten die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung selbstverständlich sicher eingehalten.

Die vorgesehene Flächengröße für die neuen Märkte orientiert sich an den aktuellen Maßstäben für derartige Einrichtungen und ist für den Standort nicht zu groß gewählt. Ziel des Vorhabens ist es, für den alten Ortskern von Vöhrum eine zentrale Versorgung zu schaffen. Dies auch, um Ersatz für die zwischenzeitlich geschlossenen Versorgungseinrichtungen im Ort zu schaffen. Die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Peripherie der Ortslage wäre in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

Die den Flächennutzungsplan betreffenden Ausführungen wurden auf der dortigen Ebene behandelt und sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Der "Marktplatz" ist Bestandteil der Park- und Stellplatzanlage und lediglich durch seine Materialwahl von den restlichen Flächen abgehoben. Die Durchführung von Markttagen ist nicht angekündigt und wäre im Übrigen nicht durch die Bauleitplanung zu regeln. Allerdings ist das Ziel, zur Belebung des Siedlungszentrums hier im Bereich des alten Ortskerns, eine Fläche für Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft bei Bedarf vorzuhalten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

2. Schutzgut Natur/Boden/Wasser

- Im Plangebiet ist mit Grundwassereinfluss der Fuhseniederung zu rechnen (Boden-Gutachten 08/2000 GGU, siehe Anlage) sowie mit Torfeinlagerungen und fluviatil abgelagerten Substraten unterschiedlicher Mächtigkeiten. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten sind unterschiedlich

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen. Der Baugrund ist objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten. Um zu erwartende Schäden an Gebäuden und Grundstücken durch die Umsetzung des Bauvorhabens nachweisen zu können, wird die Stadt gebeten einen eidesstattlichen Sachverständigen eine Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude der Anwohner Natusch-Pleger vor Baubeginn anfertigen zu lassen.

- Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt des Areals könnte zu Schäden der Natur, der Umwelt, der Gebäude und Grundstücke in der Nachbarschaft führen. Welche Gutachten wurden und werden erstellt und welche Maßnahmen wurden und werden durchgeführt um Auswirkungen wie beschrieben zu verhindern?
- Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung des VS in der Größe, es zu Veränderungen im Grundwasserspiegel kommen wird. Die Gebäudelast eines solchen großen Objektes wird zu einer Verdrängung des Grundwassers in unsere Bereiche führen. Welche Gegenmaßnahmen sind hier geplant?
- Wie ist die Einleitung von Oberflächenwasser aus der versiegelten Fläche des Marktes geplant? Hier dringend zu beachten die Nähe zum Naturschutzgebiet Fuhsetal! Es sollte beachtet werden, dass das Wasser von den Parkplätzen zu einer Belastung des tiefer gelegenen Naturschutzgebietes "Fuhsetal" führen kann.
- Durch § 30 BNatSchG wird eine Reihe von Biotoptypen pauschal vor erheblichen und nachhaltigen Eingriffen geschützt. Die Qualität des Schutzes soll dabei der von Naturschutzgebieten entsprechen. Gesetzlich geschützt sind die nachfolgenden Biotoptypen: Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche. Welche Vorsichtsmaßnahmen betreffend der Fuhseauen und des Mooregebietes sind hier geplant?
- Sind mögliche Folgen des Bauvorhabens mit dem Unterhaltungsverband Fuhse, Herrn Steffen Hipp, erörtert worden?

Zu der vorliegenden Planung wurde parallel ein Bodengutachten im Hinblick auf die zukünftige Gründung des Vorhabens erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die unterhalb des Mutterbodens anzutreffenden glazifluviatilen Sande eine ausreichende Tragfähigkeit für die vorgesehenen Fundamentierungsarbeiten abgeben und die Lasten ausreichend abtragen können. Eine Verdrängung von Grundwasser wird in diesem Zusammenhang daher nicht erfolgen.

Bezüglich des Oberflächenwassers aus dem Vorhabengebiet ist vorgesehen, dieses innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten und geordnet im Rah-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

men der bisherigen Einleitungsmengen in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Die erforderlichen Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerungsplanung geplant und durchgeführt. Eine Einleitung in das Fuhsetal ist nicht vorgesehen.

Geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG werden von der Planung nicht beansprucht. Auswirkungen des Vorhabens auf den angrenzenden Naturraum sind aufgrund der Tatsache, dass zwischen den Stellplatzflächen und den Wiesen jeweils die Gebäude liegen, nicht zu erwarten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

3. Verkehrsführung

- Verkehrstechnisch sehen wir die Gefahr, dass ein neuer Unfallschwerpunkt geschaffen wird. Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen sehr hoch und keiner der Fußgängerüberwege ist erfahrungsgemäß sicher. Des Weiteren fahren schon jetzt viele Fahrradfahrer auf dem Gehweg, da es auf der Straße in diesem Bereich sehr eng ist und es entsprechend zu Gefährdungen kommt. Wenn zusätzlich Abbiegespuren hinzukommen, sind Gefährdungen für Fahrradfahrer zu erwarten. Die Kurven in diesem Bereich der Kirchvordener Straße für den geplanten Standort sind sehr unübersichtlich und bergen ein großes Gefahrenpotential.

Welche Maßnahmen werden geschaffen für eine sichere Verkehrsführung für Fahrradfahrer und Schüler, die den Weg zur Hainwaldschule an der Kirchvordener Straße nutzen? Ist ein Verkehrsgutachten durchgeführt worden und zu welchem Ergebnis ist dieses gekommen, bei dem derzeitigen Planungsstand?

- Die Ein- und Ausfahrten für den Vollsortimenter, sind wie schon erwähnt, nach einem unübersichtlichen Kurvenbereich. Wenn, wie es sehr häufig passiert, die Autobahn A2 gesperrt ist (z. B. LKW Unfall), wälzt sich durch unseren Ort eine Blechlawine. An ein problemloses Ausfahren ist dann nicht mehr zu denken. Sind diese Szenarien in ihre Planung eingeflossen?

Die vorhandenen Ausfahrtsituationen und Verkehrsbedingungen wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. So besteht die Hauptzufahrt für das Plangebiet zukünftig von Westen, von der Kirchvordener Straße, während die südliche Ein- und Ausfahrt – die bereits derzeit zur Erschließung mehrerer Grundstücke genutzt wird – lediglich als Nebenzufahrt dienen soll. Insoweit werden die Verkehrsströme im Rahmen des Projektes durchaus angemessen abgewickelt.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Hinzu kommt die Tatsache, dass durch die Einrichtung von Querungshilfen und die Neugestaltung der Abbiegesituation in der Kirchvordener Straße die Situation für Radfahrer und vor allem auch für Fußgänger gegenüber dem jetzigen Zustand verbessert wird.

Die Frage möglicher Ausweichsverkehre von der A 2 kann keinen Einfluss auf die Beurteilung des vorliegenden Projektes haben.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

4. Lärmschutz

- In den Verträgen mit der Stadt Peine zur Nutzung des Areals und des Betriebes des Vollsortimenters müssen die Öffnungszeiten und die Anlieferungszeiten klar geregelt werden.
Am Beginn der Gespräche war von Öffnungszeiten-/Anlieferungszeiten von 6.30 - 21.30 Uhr gesprochen worden. In den jetzigen Planungen sind die Zeiten schon bei 6.00 - 22.00 Uhr.
Durch die Mitarbeiterin eines REWE Marktes haben wir erfahren, dass Frischlieferungen immer in der Nacht vorgenommen werden. Dabei laufen die Motoren der LKW's weiter, damit die Kühlung nicht unterbrochen wird.
Welche Grenzwerte (dB) werden hier heran gezogen, die für ein Mischgebiet oder die für ein Sondergebiet?
Welche Maßnahmen sind gegen eine solche nächtliche Ruhestörung geplant?
- Um einen möglichst schnellen Sicht- und Lärmschutz zu gewähren wird es als notwendig erachtet die Arten der Pflanzungen und die Größe entsprechend festzulegen.
- Was ist an Schallschutz bei den Klimageräten, die Tag und Nacht laufen, vorgesehen? Es werden Maßnahmen als notwendig erachtet, die zur Herabsetzung von Lärm und Gerüchen durch Lüftungs- und Kühlaggregaten führen.
- Als besonders notwendig wird eine Pflasterung, bzw. Asphaltierung mit erhöhtem Lärmschutz gefordert sowie Einkaufswagen mit gummierten Rädern (Leiselaufrollen).

Wir hoffen, dass die Stadt die Bedenken und Anregungen der betroffenen Anwohner berücksichtigen wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Im Zuge der Planbearbeitung wurde für das Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Gemäß Vorgaben des Gutachtens wird der Betrieb des Marktes nur zwischen 6.30 Uhr und max. 21.30 Uhr zuläs-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

sig sein. Eine Anlieferung innerhalb der Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) ist ebenfalls nicht zulässig. Aufgrund der Lage der zukünftigen Anlieferbereiche hat das Gutachten festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Grundstücks der Einwender während der Tageszeit durch die Anlieferungen sich lediglich in zumutbarer Größenordnung ergeben wird. Die zu erwartenden Emissionen bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gem. DIN 18.005 für Mischgebiete und sind aus diesem Grunde nicht zu beanstanden. Geruchsentwicklungen, wie sie beispielsweise durch das Backen entstehen, sind für dörflich geprägte Ortslagen durchaus üblich und stellen daher keine besondere Belastung dar.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB (19.03.2015 bis 08.04.2015)**

**04. Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig
Schreiben vom 25.03.2015**

Im Zuge der o. g. Bauleitplanungen soll ein zurzeit ungenutztes Gelände mit leer stehenden Gebäuden an der Kirchvorderer Straße wiederbelebt werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Vollsortimenters und eines Fachmarktes zur Verbesserung der Versorgung in Vöhrum geschaffen werden. Aufgrund der derzeit in den Bauleitplänen festgelegten Nutzungen als Mischgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche, ist für die vorgesehene Nutzung eine Anpassung der Darstellungen und Festsetzungen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" erforderlich.

Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplanten Vorhaben keine Bedenken, da mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Fachmarktzentrums die innerörtliche Versorgungsfunktion gestärkt wird. Allerdings weisen wir darauf hin, dass im weiteren Planungsverlauf die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und die Obergrenzen für die Verkaufsflächengrößen im Sondergebiet textlich festzusetzen sind. Nur mit diesen Maßgaben ist die wohnortnahe Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Vöhrum sicherzustellen.

Im Zuge der weiteren Planbearbeitung werden im Rahmen des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrages detailliert die im Plangebiet zulässigen Nutzungen festgelegt.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**05. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover
Schreiben vom 01.04.2015**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.03.2015.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [PL_NE3 Hannover@kabeldeutschland.de](mailto:PL_NE3_Hannover@kabeldeutschland.de), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planumsetzung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**06. Kreiskirchenamt Peine, Zehnerstraße 8, 31226 Peine
Schreiben vom 26.03.2015**

Gemäß § 36 NDSchG in Verbindung mit Art. 20 Loccumer Vertrag ist die Ev.-luth. Landeskirche Hannovers für die Denkmalpflege an den Baudenkmalen in kirchlichem Besitz selbst zuständig.

Das Amt für Bau und Kunstpflege hat die denkmalpflegerischen Belange zu vertreten. Die Kirche und das Ehrenmal auf dem Kirchengrundstück stehen unter Denkmalschutz. Gem. § 6 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird und sind bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Gegen die dargestellte Planung bestehen Bedenken.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Durch die geplante Bebauung und die dazu gehörende Stellplatzanlage gerät die Kirche in eine allseits von Verkehrsanlagen umgebene Insellage, die der Kirche als Versammlungs-ort und als Kulturdenkmal nicht gerecht wird.

Daher ist auf die 2. Zufahrt östlich der Kirche zu verzichten und die Stellplatzanlage an dieser Stelle durch Baumbepflanzung vom Straßenraum abzutrennen, damit zumindest an dieser Stelle ein räumlich wirksamer Bezug zu der östlich anschließenden Nachbarbebauung geschaffen wird. Auch die dargestellte Werbeanlage an dieser Stelle beeinträchtigt wegen ihrer auffälligen Gestaltung das Erscheinungsbild des Baudenkmal und ist deshalb unzulässig.

Im Bereich der westlichen Zufahrt sind Werbeanlagen – wie dargestellt – nördlich der Zufahrt anzuordnen.

Um die gegebene Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die benachbarte Stellplatzanlage abzumildern, ist diese gegenüber dem Kirchengrundstück wirksam mit einer Abpflanzung zu versehen.

**Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers, Goethestraße 29,
30169 Hannover**

Schreiben vom 24.03.2015

Für die Zusendung der Unterlagen zu dem o. a. Vorhaben mit Ihrer Nachricht v. 24.03.2015 danke ich Ihnen und lasse Ihnen gern die erbetene Stellungnahme zukommen.

Unser Amt hat hier denkmalpflegerische Belange zu vertreten. Die Kirche und das Ehrenmal auf dem Kirchengrundstück stehen unter Denkmalschutz.

Gem. § 6 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird, und sind bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Gemäß § 36 NDSchG in Verbindung mit Art. 20 Loccumer Vertrag ist die Ev.-luth. Landeskirche Hannovers für die Denkmalpflege an den Baudenkmalen in kirchlichem Besitz selbst zuständig.

Gegen die dargestellte Planung bestehen die bereits in meiner Nachricht vom 05.03.2015 geäußerten Bedenken.

Durch die geplante Bebauung und die dazu gehörende Stellplatzanlage gerät die Kirche in eine allseits von Verkehrsanlagen umgebene Insellage, die der Kirche als Versammlungs-ort und als Kulturdenkmal nicht gerecht wird.

Daher ist auf die 2. Zufahrt östlich der Kirche zu verzichten und die Stellplatzanlage an dieser Stelle durch Baumpflanzungen vom Straßenraum abzutrennen, damit zumindest an dieser Stelle ein räumlich wirksamer Bezug zu der östlich anschließenden Nachbarbebauung geschaffen wird.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Auch die dargestellte Werbeanlage an dieser Stelle beeinträchtigt wegen ihrer auffälligen Gestaltung das Erscheinungsbild des Baudenkmals und ist deshalb unzulässig. Im Bereich der westlichen Zufahrt sind die Werbeanlagen – wie dargestellt – nördlich der Zufahrt anzuordnen.

Um die gegebene Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die benachbarte Stellplatzanlage abzumildern, ist diese gegenüber dem Kirchengrundstück wirksam mit einer Abpflanzung zu versehen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Lage des Vorhabens außerhalb von Kirchengrundstücken die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung bei der Unteren Denkmalpflegebehörde liegt. Ungeachtet dessen sind selbstverständlich die vorgetragene Belange von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung. Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde im Rahmen des Vorhabens dafür Sorge getragen, dass die Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal Kirche und das Einzeldenkmal, Wohn- /Wirtschaftsgebäude, Kirchvorderer Straße 49, so gering wie möglich ausfallen.

Dazu wird die südliche Zufahrt zum Vorhabengelände sowohl von ihrer Größe als auch von ihrer Gestaltung (hier ist gerumpeltes Pflaster vorgesehen) der Hauptzufahrt im Westen deutlich untergeordnet. Gleichzeitig wird durch eine Randeingrünung im Südteil des Parkplatzes eine Beeinträchtigung durch die Parkplatznutzung auf das Kirchengelände weitestgehend vermieden. Eine zusätzliche Gliederung des Vorhabengrundstückes durch Baumtore im Bereich der westlichen Zufahrt und des östlichen "Marktplatzes" trägt zudem zur Gliederung und zur Verkehrsberuhigung im Parkplatzbereich bei.

In der Außenwirkung wird dafür Sorge getragen, dass die Sichtachse aus der Fuhseae auf den Kirchturm sowie die Sichtbeziehung aus der Kirchvorderer Straße sowohl von Westen als auch von Osten weitestgehend freigehalten werden. Werbeanlagen größerer Dimension werden nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde lediglich im Bereich der westlichen Zufahrt angeordnet. Eine Werbeanlage im Bereich der südlichen Zufahrt soll von ihrer Dimensionierung her deutlich untergeordnet sein. Im Hinblick auf die Einfügung des Gebäudekomplexes in

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zusammenhang wird im Bereich des Fachmarktes dafür Sorge getragen, dass sich die Kubatur des zukünftig entstehenden Gebäudes in den gesamten Straßenzug an der Kirchvordener Straße einfügt. Für den Hauptbaukörpers des Vollsortimenters wird durch Fassadengestaltung, Fassadengliederung und die gewählten Materialien dafür Sorge getragen, dass eine Dominanz des Gebäudes ungeachtet seiner beachtlichen Ausdehnung nicht entsteht. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde wird dabei davon ausgegangen, dass ein Flachdach aufgrund der großen Gebäudeabmessungen gegenüber einem Satteldach zu bevorzugen ist. Hierdurch wird eine übermäßige Höhenentwicklung und damit eine zusätzliche Beeinträchtigung vor Ort so weit als möglich vermieden. Durch die zusätzlich vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Bepflanzung mit Laubbäumen) gegenüber den Nachbargrundstücken wird insgesamt eine Durchgrünung des Plangebietes bewirkt. Der aktuelle Vorhabenplan wird die entsprechenden Vorhaben in der dargestellten Weise enthalten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

07. Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine
Schreiben vom 08.04.2015

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßen:

Es bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Vorbeugender Brandschutz:

1.
Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2.
Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3.
Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4.
Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5.
Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung im Rahmen weiterer Realisierungsmaßnahmen. Die Hinweise werden an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde:

Es bestehen keine Bedenken.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Untere Naturschutzbehörde:

Neben dem östlichen der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude befindet sich eine sehr markante und ortsbildprägende Kastanie mit einem geschätzten Alter von über 100 Jahren. Es dürfte sich dabei um einen der ältesten Bäume in Vöhrum handeln. Die Lebenserwartung von Kastanien kann mehrere hundert Jahre betragen. Daher ist es das wesentliche Anliegen der Naturschutzbehörde, dass dieser Baum erhalten wird.

Die Planung des Vollsortimenters sollte sich daher auch an diesem Bestandsbaum orientieren. Dazu kann es zweckmäßig sein, anstelle zweier voneinander getrennter Gebäude nur einen kompakten Baukörper vorzusehen.

Ferner sollten aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Gestaltung der dem Außenbereich zugewandten Fassaden in einem dem Landschaftsbild angepassten Farbton (z. B. ziegelbraun),
- konkrete, rechtsverbindliche Darstellung einer wirksamen Eingrünung mit heimischen Gehölzen an diesen Seiten.
- Eindeutige Kennzeichnung der Grenze des Geltungsbereichs des VEP,
- deutliche nachrichtliche Darstellung des im Norden anschließenden nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops. Dieses darf weder mit Baumaschinen befahren noch z. B. für Material-Ablagerung benutzt werden,
- Erhaltungsgebote für die im Planentwurf eingedruckten Bestandsbäume (mit Angabe der Baumart),
- Erhaltungsgebote auch für die Linde östlich der Kirche (ggf. Anpassung der Führung der geplanten Stellplatz-Fahrspur) sowie für die Baumweiden-Reihe auf Flurstück 164/10 an der Südgrenze des § 30-Biotops,
- Verwendung großkroniger Bäume zur Überschirmung des zentralen Stellplatzbereichs (auch als teilweiser Ersatz für die in den Vorjahren gefällten Altbäume auf der landwirtschaftlichen Hofstelle).

Beim Abriss von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind entsprechende Bestandskartierungen (insbesondere Vögel und Fledermäuse) durchzuführen. Der Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude erfordert voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung, welche bei der Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Die gegebenen Hinweise werden bei der weiteren Planbearbeitung so weit als möglich berücksichtigt. Insbesondere die Fassadengestaltung und die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde im Vorhabenplan berücksichtigt.

Eine Kennzeichnung des geschützten Landschaftsbestandteiles als nachrichtliche Übernahme außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Be-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

bauungsplanes wird ebenso vorgenommen wie das Erhaltungsgebot für die vorhandenen Großbäume. Ausgenommen hiervon ist die angesprochene Kastanie, die sich innerhalb des zukünftigen Baukörpers befindet und aus diesem Grunde nicht erhalten werden kann. Hier wird im Rahmen der Eingriffsregelung ein zumindest quantitativer Ersatz vorgegeben.

Parallel zur Planbearbeitung wurde auch eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese wird bei der weiteren Planbearbeitung Bestandteil des Umweltberichtes. Sofern sich hieraus Erfordernisse für artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen ergeben, werden diese jeweils rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**08. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig,
Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig**

Schreiben vom 27.03.2015

Die Stadt Peine beabsichtigt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans den o. g. Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem Plangebiet an der Kirchvordener Straße (L 412) in Vöhrum handelt es sich um eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Landwirtschaft und Kultur, die zwischenzeitlich leer steht bzw. aufgegeben wurde.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung sollen die leerstehenden Gebäude abgerissen und neue Gebäude zur Einzelhandelsentwicklung errichtet werden. Von der Planung ist auch die Verkehrssituation der L 412 betroffen, die für die Radfahrer und Fußgänger verbessert werden soll.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 1,05 ha und stellt für den Flächennutzungsplan der Stadt Peine den Bereich überwiegend als gemischte Baufläche und im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Bauflächen Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des F-Plans soll die Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" darstellen.

Wir begrüßen, dass vorhandene Leerstände für das Bauvorhaben genutzt werden. Dem Begründungstext kann allerdings nicht entnommen werden, warum darüber hinaus angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche für das Vorhaben verbraucht wird. Es werden im Bebauungsplan auch keine Angaben zur Größe dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen gemacht. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Verbrauch hochwertiger

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

tiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Planungen auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren ist. Des Weiteren liegen keine Ausführungen zur Kompensationsplanung vor. Zur externen Kompensation behalten wir uns vor erforderlichenfalls Bedenken zu erheben. Bereits jetzt möchten wir darauf hinweisen, bei Fragen der Kompensation flächensparend vorzugehen (z. B. Entsiegelung, Ausgleich im Plangebiet, Aufwertung vorhandener Biotope).

Durch die Bewirtschaftung der im Norden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten dies mit in den Begründungstext aufzunehmen.

Unsere o. g. Hinweise und Anregungen bitten wir bei der weiteren Bearbeitung des Planverfahrens zu berücksichtigen.

Die in Anspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt in Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt, der für das Vorhaben vor allem die Flächen seiner ehemaligen, jetzt aufgegebenen, landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet zur Verfügung stellt. Die Frage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Ausführungen des Umweltberichtes und wird in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft umgesetzt. Auf die von dem landwirtschaftlichen Betrieb in den angrenzenden Flächen im Bereich der Fuhseae ausgehenden Emissionen erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

09. Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte
Schreiben vom 08.04.2015

Ich danke Ihnen für die Beteiligung an den o. g. Bauleitplanverfahren.

Die Betroffenheit der Stadt Lehrte lässt sich auf der Grundlage der vorgelegten Planung nicht beurteilen. Es ist der Nachweis zu führen, dass die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes in Vöhrum keine Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Lehrte haben. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Sievershausen und Hämelerwald nicht beeinträchtigt werden.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Inwiefern dem Konzentrationsgebot gemäß LROP entsprochen wird, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Ich bitte daher um eine Beteiligung im weiteren Verfahren.

Die Belange der Stadt Lehrte werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Planbegleitend wurde eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt, die im weiteren Verfahren in die Begründung einfließen wird. Die Stadt Lehrte wird wie gewünscht im weiteren Verfahren beteiligt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover
Schreiben vom 30.04.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen die oben angegebenen Änderungen grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Hinweis:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend.

Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
PTI
Neue-Land-Straße 6
30625 Hannover

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Vorzugsweise bieten wir Ihnen auch für das papierlose Verfahren unser Funktionspostfach an: Stellungnahme.Hannover@telekom.de

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

11. Wasserverband Peine, Horst 6, 31226 Peine

Schreiben vom 02.04.2015

Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Vöhrum.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.
- 4) Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

12. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover

Schreiben vom 26.03.2015

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

13. Zweckverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig

Schreiben vom 02.04.2015

Als Untere Landesplanungsbehörde nehme ich zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "VEP Nr. 16 Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" in Vöhrum wie folgt Stellung:

Die neue Darstellung "SO Einzelhandel" im Flächennutzungsplan beansprucht nördlich in der Fuhseniederung einen Bereich, der in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

(RROP) 2008 als Vorranggebiet Hochwasserschutz und als Vorranggebiet Natur und Landschaft festgelegt ist. Angesichts dieser Zielfestlegung gebe ich den Hinweis, dass sichergestellt wird, dass die Bebauung wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt endet und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt wird, um eine Betroffenheit dieses Ziels auszuschließen, da die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt ist. Daher bitte ich um Prüfung, ob der Bereich nördlich der Baugrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche dargestellt werden kann.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung der geplanten Märkte mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m² ist nach den mir vorliegenden Informationen nicht möglich. Hierfür möchte ich Sie bitten, einen gutachterlichen Nachweis der Raumverträglichkeit auf Grundlage unseres Anforderungsprofils für Verträglichkeitsgutachten für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten beizubringen.

Erst nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen kann eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben werden.

Der erforderliche gutachterliche Nachweis der Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde im Zuge der weiteren Planbearbeitung erstellt und wird dem Zweckverband Großraum Braunschweig im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung zur Verfügung gestellt.

Die den Flächennutzungsplan betreffenden Ausführungen wurden auf der dortigen Ebene behandelt und sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015)

- 14. Rita Zirngast und Dr. Max Zirngast, Kirchvordener Straße 49, 31228 Peine
vertreten durch: Rechtsanwalt T. Zirngast, Kurfürsten Damm 216, 10719 Berlin
Schreiben vom 01.12.2015**

Wir weisen auf die Änderung unserer Anschrift hin, die neue Anschrift ergibt sich aus dem Briefkopf. Zudem erfolgt namens und in Vollmacht unserer Mandanten, Frau Rita Zirngast und Herrn Dr. Max Zirngast folgende

**STELLUNGNAHME und WIDERSPRUCH ZUR VORGELEGTEN BAULEITPLANUNG
VEP 16 "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche –Vöhrum-, zugleich 1. Änderung**

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

des Bebauungsplanes Nr. XIV –Vöhrum- und 2. Änderung des Bebauungsplanes XV "Gartenstraße/Kirchvordener Straße/Schwicheldter Straße/Friedhofsweg" –Vöhrum– sowie 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" –Vöhrum–

Der Widerspruch bezieht sich auf die öffentliche Auslegung des Vorhabens des Baus des Vollsortimenters:
Insbesondere gegen die Verkehrsbelastungen und den mangelhaften Immissionsschutz

1. Verkehrsbelastung

Das denkmalgeschützte Haus und Grundstück (Kirchvordener Str. 49) unserer Mandanten grenzt unmittelbar auf einer Länge von 40 m an das Plangebiet des Vollsortimenters.

Die Ausfahrt zur Kirchvordener Straße liegt in der 90-Grad Kurve dieser Landesstraße L412 neben der Einmündung der Kreisstraße von Eixe. Nach Westen folgt in 40m Abstand die 1.Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz des Vollsortimenters, danach folgt wieder eine 90-Grad Kurve vor der 2.Ein- und Ausfahrt des Vollsortimenters.

Schon heute ist es für unsere Mandanten zu manchen Zeiten nur schwer möglich gefahrlos aus der Grundstückseinfahrt zu kommen. Zeitweise ist der Verkehr so stark, dass lange Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen, um das Grundstück verlassen zu können.

Es ist zu erwarten, dass der Verkehr sich vor den Ein- und Ausfahrten des Vollsortimenters zusätzlich staut.

In der Begründung zum Bebauungsplan "2.2. Verkehrliche Belange 5.7" wird fälschlicherweise behauptet, "die vorhandenen Fuß- und Radwege würden ertüchtigt". Da es keinen Radweg gibt, ist das Wohl nicht möglich. Schon insoweit geht die Planung offensichtlich von einem falschen Sachverhalt aus.

Daraus folgt, dass es für Fahrradfahrer besonders gefährlich ist (man denke insbesondere an ältere Leute und Kinder). Schon jetzt benutzen die Fahrradfahrer den Gehweg, was wiederum zur Gefährdung der Fußgänger führt.

Auch das Argument den Vollsortimenter "fußläufig" erreichen zu können, ist mit den 104 geplanten Parkplätzen nicht nachvollziehbar.

Auf der Seite des Vollsortimenters wohnen nur wenige Menschen, das bedeutet, dass die Mehrzahl der Kunden, die zu Fuß kommen, die stark befahrene Straße überqueren müssen. Eine Ampel fehlt, und da die Straße durch die Kurven nicht einsehbar ist, bedeutet das eine große Gefährdung der einkaufenden Fußgänger.

Auf der Autobahn A2 kommt es häufig zu Unfällen, und so kommt es immer wieder vor, dass der Verkehr von der Autobahn über die Kirchvordener Straße geleitet wird.

Der Parkplatz zu dem überdimensionierten Vollsortimenter zieht zusätzlich Verkehr aus der Kernstadt an, da hier die einzige Möglichkeit besteht vor einem Rossmann-Markt zu parken.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Angaben zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Vollsortimenter werden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht gemacht. Es fehlt auch diesbezüglich an einer realistischen Planung und Einschätzung der örtlichen Situation.

Bei der Planung des Projektes wurden die für den Straßenverkehr zuständigen Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde sowohl für die Zu- und Abfahrten als auch für zukünftige Querungshilfen eine detaillierte Planung vorgelegt, die auch den Planunterlagen zu entnehmen ist. Insoweit werden von den Fachleuten keine Staus durch den neuen Markt erwartet.

Die Frage, ob es außerhalb des Straßennetzes von Vöhrum zu kritischen Belastungen kommt, kann nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein. Das durch das Vorhaben ohne Zweifel erhöhte Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen der Planung selbstverständlich berücksichtigt. Das den Auslegungsunterlagen beigefügte schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt die entsprechend prognostizierten Werte. Insoweit ist die Planung realistisch und an die örtliche Situation angepasst.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Unser Wohnhaus und Grundstück grenzt unmittelbar westlich an den Parkplatz des riesigen Gebäudes des Vollsortimenters. Die zusätzlichen Abgase (Stickoxyde und Rußpartikel) werden gutachterlich nicht angegeben. Auf S.17 der Begründung des Bebauungsplanes wird dem Planbereich in Hinblick auf Schutzgut allgemeine Bedeutung zugewiesen. Auch die Lärmimmissionen (Rollen der Einkaufswägen, An- und Abfahrten der Fahrzeuge, Autotüren auf- und zumachen, Cafebetrieb) werden erheblich sein, sind aber im Plan nicht besonders berücksichtigt.

Im Zuge der Planbearbeitung wurde zum Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auf den prognostizierten Besucherzahlen für den Markt beruht. Gemäß der dort gemachten Vorgaben wurde der Betrieb des Marktes auf die Zeiten zwischen 6.30 h und max. 21.30 h beschränkt. Gleichzeitig ist eine Anlieferung innerhalb der Nachtstunden (22.00 h bis 6.00 h) ebenfalls nicht zulässig.

Die Emissionen -hier wurden auch die Bewegungen von Einkaufswagen und die An- und Abfahrten von

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

einzelnen Fahrzeugen sowie die Anlieferung berücksichtigt- bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gem. DIN 18 005 für Mischgebiete und sind aus diesem Grunde nicht zu beanstanden.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

3. KULTUR. UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Vollsortimenter ist zwischen dem denkmalgeschützten Zweistöckerhaus Kirchvordener Str. 49 und der Evangelischen Kirche und dem Biotop "reingepresst" worden. Im Gegensatz zu der Angabe S.18 liegt das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Kirchvordener Str.49 **nicht 20m östlich des Plangebietes, sondern lediglich 2,50m.**

Nach Angabe der Bauleitplanung sollen denkmalpflegerische Belange beachtet werden, aber es werden **keine Angaben** gemacht in welcher Weise. Der geplante Vollsortimenter läuft den Denkmalschutz-Gesichtspunkten damit eklatant entgegen.

Tatsächlich grenzen die beiden Grundstücke natürlich aneinander, sodass das Plangebiet selbstverständlich an das Grundstück der Einwender angrenzt. Die Formulierung in der Begründung ist insoweit missverständlich und wird entsprechend korrigiert. Gemeint ist hier die vom Vorhabenplan exakt festgelegte Lage des Marktgebäudes. Dieses befindet sich in der Tat rd. 20 m östlich des Gebäudes der Einwender, da über die Mindestvorgaben der BauNVO hinaus hier räumliche Abstände zur Grenze eingehalten werden, die z. T. auch durch Grünflächen belegt sind.

Die Beachtung der denkmalpflegerischen Belange ist durch die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde gewährleistet. Angaben hierzu sind dem Kap. 2.4 "Denkmalpflege" auf S. 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Die gestalterischen und sonstigen Vorgaben der Unteren Denkmalpflegebehörde werden durch das Vorhaben umgesetzt. In soweit sind die Denkmalschutz-Gesichtspunkte umfassend berücksichtigt.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird, wie angegeben, redaktionell korrigiert.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

4. GRÖSSE DES VOLLSORTIMENTERS UND DROGERIEMARKT

4.1. Durch die massive Höhe und Größe des Vollsortimenters wird das denkmalgeschützte Haus mit Gartengrundstück unserer Mandanten stark beeinträchtigt. Durch das Bauvorhaben wird unser Grundstück ein **SCHATTENGRUNDSTÜCK**. Sonnenlicht, das für uns hauptsächlich vom Westen kommt reduziert sich erheblich.

4.2. Die zur Zeit dominierenden Bäume werden nur teilweise erhalten. Vor allem die riesige alte Solitärkastanie mit einem Stammumfang von 3,90 m in 1 m Höhe, die bei den älteren Planungen des vorigen Investors erhalten blieb, wird nun im Zuge des Baus gefällt.

4.3. Das Gebäude mit einer Größe von 2100 m² erscheint uns für Vöhrum überdimensioniert. Zu den 2100 m² kommen noch einmal 834 m² für den Drogeriefachmarkt. Leerstand für die Zukunft ist vorprogrammiert.

Warum benötigt man einen Drogeriefachmarkt in dieser Größe? Artikel dieses Marktes erhält man auch im Vollsortimenter.

Die älteren Planungen für den Vollsortimenter kamen mit sehr viel weniger Fläche aus und waren damit auch umweltverträglicher.

Ein kleinerer Vollsortimenter, wie er vor dieser Planung angedacht war, würde reichen. Falls ein Einkaufszentrum in dieser Größe unverzichtbar für Vöhrum ist, könnte er ohne weiteres in 600 m Entfernung bei Pelikan gebaut werden (keine Nachbarn, die belastet werden und auch keine Verkehrsprobleme).

Aus den dargelegten Gründen besteht die Hoffnung, dass die Stadt Peine und die politischen Gremien der jetzigen Planung des Vollsortimenters und des Drogeriefachmarktes nicht zustimmen. Die Größe des neuen Vollsortimenters dient unserer Meinung nur der Gewinnmaximierung des Investors.

Vorsorglich legen wir hiermit Widerspruch gegen die Bauleitplanung und die Änderung des Bebauungsplans ein.

Gemäß Vorhabenplan entwickelt das Hauptgebäude des Vollsortimenters im Bereich der Grundstücksgrenze der Einwander eine Höhe von lediglich 4,85 m und ist damit an der höchsten Stelle nur 6,20 m hoch, sodass die vom Einwander angesprochene Höhenentwicklung hier grundsätzlich in der beschriebenen Form nicht stattfindet. Unter diesen Voraussetzungen kann eine übermäßige Verschattung nicht angenommen werden. Dies gilt umso mehr, wenn man die ursprüngliche Situation auf dem Plangrundstück betrachtet, wo sich bis vor geraumer Zeit eine große Dreiseit-Hofanlage mit großen Wirtschaftsgebäuden – alle mit Satteldach- befand, die eine deutlich größere Höhe erreichten als das jetzt vorgesehene Vorhaben. Insoweit gibt es im Hinblick auf die angestrebte Grundstücksnutzung kein Anrecht auf eine in besonderer Weise hervorgehobene "freie Aussicht". Hierzu

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

besteht keinerlei Rechtsgrundlage. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die gem. NBauO einzuhaltenden Mindestvorgaben durch das geplante Vorhaben selbstverständlich beachtet und teilweise- speziell im Hinblick auf die Grenzabstände- sogar unterschritten werden.

Die vorgesehenen Flächengrößen für die neuen Märkte orientieren sich an den aktuellen Maßstäben für derartige Einrichtungen und sind für den Standort nicht zu groß gewählt. Sie entsprechen den von Betreibern derartiger Einrichtungen (Edeka, Rewe etc.) vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Der gewählte Standort befindet sich zudem im alten Ortskern, wenn auch in randlicher Lage, und ist demzufolge in Hinblick auf die Entwicklung eines derartigen Marktes wesentlich geeigneter als das vom Einwender zitierte Pelikan-Gelände. Auch die gewünschte Belebung des Ortszentrums kann nur durch den Bau an dem jetzt vorgesehenen Standort bewirkt werden.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

15. Claudia Natusch-Pleger und Sven Pleger, Zur Bergermühle 1, 31228 Peine
Schreiben vom 23.11.2015

Wir haben die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" - Vöhrum -, zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIV – Vöhrum und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV "Gartenstraße/ Kirchvordener Straße/ Schwicheldter Straße/Friedhofsweg" – Vöhrum -, sowie 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine "Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche" – Vöhrum – zur Kenntnis genommen und machen Gebrauch von unserem Recht Einwendungen/ Einsprüche zu diesem Verfahren schriftlich geltend zu machen.

Wir bitten die Stadt Peine und den Vorhabenträger die Relevanz unserer Bedenken und Anregungen erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Einiges hat bisher leider noch nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden, bzw. bedarf es in Teilen schriftlicher Fixierung.

1. Größe Vollsortimenter und Fachmarkt, fehlende Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes

Auch nach dem Studium der Begründung zum Bebauungsplan VEP Nr. 16 "Vollsortimenter nördl. der Ev. Kirche" –Vöhrum zugl. 1. Änd. B-Plan Nr. XIV –Vöhrum - zugl. 2. Änd. B-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Plan Nr. XV "Gartenstraße/ Kirchvordener Str. / Schwicheldter Straße/ Friedhofsweg" - Vöhrum, werfen sich nach wie vor noch einige Fragen auf.

- Warum wird ein so großer Marktplatz eingeplant? In der Stadt gibt es bereits 2 Wochenmärkte. Dieses zieht Kaufkraft aus der Innenstadt und steht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept.
- Die Nutzung der übrigen Flächen muss vertraglich festgelegt werden, damit ohne die Zustimmung des Ortsrates dort keine Nutzungen, wie gewerbliche Flohmärkte, Stellplatz für Wohnmobile, LKW's, Konzerte usw. entgegen dem Bestimmungszweck des betreffenden Areals möglich sind. Ist sichergestellt, dass dort keine Flohmärkte außerhalb der Öffnungszeiten stattfinden?
- Ist ein Drogeriemarkt in der Größe notwendig für eine Ortschaft wie Vöhrum und wie steht das zum Einzelhandelskonzept? Hier wird Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen! Auch wird es im Vollsortimenter eine Drogerieabteilung geben. Hier zeichnet sich schon jetzt ein zukünftiger Leerstand ab. Des Weiteren sind die sinkenden Einwohnerzahlen zu berücksichtigen für die Größe eines Vollsortimenters, sowie für einen Drogeriemarkt. Welche Grundlagen für die Bemessung sind hierfür heran gezogen worden oder werden noch erstellt?
- Der Internethandel mit Drogerieartikeln ist ein Zukunftsmarkt. Auch Rossmann hat bereits erkannt, dass immer mehr Konsumenten den Kauf im Internet bevorzugen. Dies bestätigt auch eine FORSA-Umfrage. Ist diese Entwicklung bei der Nachhaltigkeit des Fachmarktes berücksichtigt worden?
- Mit der vorgesehenen Geschossfläche von 2.100 m² des Vollsortimenters und dem 834 m² Fachmarkt werde kein der Gebietsversorgung mehr dienendes Ladengeschäft, sondern ein "Center für die Versorgung des Großraumes" ermöglicht. Ist ein unabhängiges Einzelhandelsgutachten über die Ortschaftsgrenze hinaus erstellt worden? Wenn ja, zu welchem Ergebnis ist dies gekommen?

Der "Marktplatz" ist Bestandteil der Park- und Stellplatzanlage und lediglich durch seine Materialwahl von den restlichen Flächen abgehoben. Die Durchführung von Markttagen ist nicht angekündigt und wäre im Übrigen nicht durch die Bauleitplanung zu regeln. Ziel ist es, hier zur Belebung des Siedlungszentrums im Bereich des alten Ortskerns eine Fläche für Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft bei Bedarf vorzuhalten.

Anderweitige Nutzungen der Gesamtfläche sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Hierzu können Regelungen im Rahmen der ohnehin vorgesehenen vertraglichen Sicherung des Projektes vorgenommen werden.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Die Marktgrößen für die neu anzusiedelnden Märkte orientieren sich an den aktuellen Maßstäben für derartige Einrichtungen und sind für den Standort nicht zu groß gewählt. Ziel ist es hier ja, einen Nahversorgungsschwerpunkt für die Ortslage Vöhrum zu schaffen. Das Einzugsgebiet erfasst dabei erhebliche Teile von Vöhrum und auch Teile der Ortslage Eixe. Inwieweit zukünftig Strukturwandel im Einzelhandel insgesamt Einfluss auf derartige Standorte haben kann, ist derzeit nicht absehbar und darüber hinaus auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

2. Schutzgüter Fauna/ Natur/ Boden/ Wasser/ Mensch/ Kultur

In der Begründung sind die Schutzgüter in der Bewertung sehr häufig mit erheblichen Beeinträchtigungen beurteilt worden.

Wieso wird das nicht berücksichtigt?

Boden

Lt. Begründung S. 20 "...Es kommt zu einer maximal möglichen Neuversiegelung von rd. 0,33 ha bisher überwiegend als landwirtschaftliche Freiflächen genutzter Bereiche. Dadurch werden in diesem Bereich die natürlichen Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) vollständig beseitigt. "

Was ist hier geplant?

Wasser

Lt. Begründung S. 21 "...Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen in einer Größe von insgesamt 0,33 ha gegenüber dem Bestand **zusätzlich** versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind. "

Weiter heißt es "...Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd. 0,33 ha im Plangebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. "

Nach wie vor verweisen wir darauf, dass im Plangebiet mit starkem Grundwassereinfluss der Fuhseniederung zu rechnen ist (Boden-Gutachten 08/2000 GGU, bereits eingereicht) sowie mit Torfeinlagerungen und fluviatil abgelagerten Substraten unterschiedlicher Mächtigkeiten.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten sind unterschiedlich und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Um zu erwartende Schäden an Gebäuden und Grundstücken durch die Umsetzung des Bauvorhabens nachweisen zu können, hat der Investor zugesagt einen eidesstattlichen Sachverständigen eine Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude der Anwohner Natusch-Pleger vor Baubeginn anfertigen zu lassen. Dies muss schriftlich fixiert werden.

- Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung des Vollsortimenters in der Größe, es zu Veränderungen im Grundwasserspiegel kommen wird. Die Gebäudelast eines solchen großen Objektes wird zu einer Verdrängung des Grundwassers in unsere Bereiche führen. Welche Gegenmaßnahmen sind hier geplant?

Luft/Klima

- Lt. Begründung S. 21 "...Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage insgesamt wird das Schutzgut jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. "
- Hierzu ist anzumerken, dass PKW's beim Startvorgang erhöhte Emissionen haben. Auch werden mehr Fahrzeuge dieses Gebiet frequentieren, durch die Ansiedlung eines Fachmarktes. Ist dies berücksichtigt worden bei der Beurteilung des Schutzgutes Luft?

Landschaft

- Lt. Begründung S. 21 "...Im Hinblick auf die aktuelle Bestandssituation und unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Be- und Durchgrünungsmaßnahmen des Plangebietes wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes kommen." Die Umschreibung " zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen" ist falsch. In der Bilanzierung auf Seite 25 der Begründung wurden beim Ist-Zustand die vorhandenen Bäume nicht berücksichtigt. Des Weiteren ist für uns nicht zu verstehen, wieso ein Hausgarten mit Rasen und Bäumen nur eine Bewertungszahl von 1 bekommt. Private Grünflächen erhalten den Wertfaktor 2 (Siehe S. 25).

Mensch

Dieses Schutzgut findet nur sehr wenig Beachtung in der Begründung.

- Lt. Begründung S. 22 " Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zukünftig Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräusentwicklung durch Anliefer- und Kundenverkehr verbunden sind und Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes führen können ".
Des Weiteren wird lt. Begründung S. 29 "..Im Hinblick auf die für die Nachbarschaft zu erwartenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese führte im Ergebnis dazu, dass Auflagen zu Betriebszeiten des Vollsortimenters und der technischen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 -für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts sowie für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A)

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

tags/nachts - ist in der Umgebung des Projektes damit sichergestellt." von Werten gesprochen.

Diese Werte sind jedoch nur Schätzwerte.

Wie werden die tatsächlichen Belastungen überprüft und die Einhaltung der Immissionswerte sichergestellt?

Um eine weitere Belastung durch die Einkaufswagen zu vermeiden, könnte man die Einkaufswagenentnahme im Gebäude platzieren, wie es auch bei dem Rewe-Markt an der Woltorfer Straße gemacht wurde.

Was ist an Schallschutz bei den Klimageräten, die Tag und Nacht laufen, vorgesehen?

Es werden Maßnahmen als notwendig erachtet, die zur Herabsetzung von Lärm und Gerüchen durch Lüftungs- und Kühlaggregaten führen.

Die in der Begründung S. 29 abschließende Äußerung zu den Schutzgütern".." Die durch die zukünftig zusätzlich zulässigen Versiegelungen zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden, ausgeglichen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt." ist für einen Anwohner nur schwer nachvollziehbar. **Wenn also ein Schutzgut nur unerheblich beeinträchtigt wird braucht man keine Maßnahmen zu treffen?**

Die Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgt anhand eines anerkannten Bewertungsmodells, das regelmäßig im Rahmen der Bauleitplanung zur Anwendung kommt. Hierbei werden die grundsätzlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, die durch das planerisch vorgegebene Vorhaben entstehen können, ermittelt und bewertet. Soweit Beeinträchtigungen als "erheblich" eingestuft werden, sind hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Realisierung eines Vorhabens zu erbringen. Dabei können Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser in aller Regel gemeinsam durch eine geeignete Maßnahme ausgeglichen werden.

Ermittelte Beeinträchtigungen, die als "nicht erheblich" eingestuft werden, sind nicht auszugleichen. Hierbei handelt es sich um mögliche Beeinträchtigungen, wie sie durch bestimmungsgemäße Nutzung von Grundstücken oder beispielsweise die Erhöhung von Verkehrsaufkommen auf vorhandenen Straßen entstehen können und die im Rahmen der Anwendung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften wie beispielsweise der DIN 18005 den dort festgelegten zumutbaren Rahmen nicht überschreiten.

Dies gilt im Wesentlichen für die hier im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung geprüften Schutzgüter. Lediglich für die Schutzgüter Boden und Was-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

ser ist aufgrund der zu erwartenden Versiegelung ein Ausgleich zu leisten. Dieser wird auf einer externen Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine erfolgen.

Die Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurden im vorliegenden Fall durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gesondert gewürdigt. Hierbei handelt es sich keineswegs um Schätzwerte, sondern um nach einem qualifizierten Rechenverfahren ermittelte Werte, die sich im Rahmen eines "worst-case"-Szenarios an der ungünstigsten zugelassenen Situation orientieren. Insoweit sind hier durch die getroffenen Festsetzungen und die ermittelten Werte im Hinblick auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorschriften die Obergrenzen sicher eingehalten, sodass es zu keinen erheblichen (siehe oben) Beeinträchtigungen kommt. Im Zusammenhang mit diesem Gutachten wurden u. a. auch die Frage der An- und Abfahrten, der Gestaltung des befahrbaren Untergrundes oder der Geräusentwicklung durch Einkaufswagen oder Kühlanlagen Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Bodenverhältnisse im Plangebiet und die zukünftige Gebäudegründung wurde ein Bodengutachten erarbeitet, das auch Bestandteil der Auslegungsunterlagen war. In diesem Gutachten wird festgestellt, dass die vorgesehenen Fundamente als flache Gründungen im Bereich glazi-fluviatiler Sande erfolgen können, die eine gute Tragkraft aufweisen. Insoweit ist eine besonders tiefe Gründung im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Eine Grundwasserabsenkung wird daher nicht stattfinden. Die Frage der Bestandsaufnahme von Grundstück und Gebäude des Einwenders durch einen Sachverständigen kann, wie vom Einwender bereits dargelegt, zwischen ihm und dem Vorhabenträger schriftlich fixiert werden.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

3. Verkehrsführung

- Lt. Begründung 5.7 "...Im Südosten Bereich einer bereits bestehenden Grundstückszufahrt- wird eine untergeordnete Zufahrt installiert, um den Verkehr im Plangebiet zu entzerren. Hier soll zukünftig nur rechts ein- bzw. ausgebogen werden. Im Zuge der

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Straßenbaumaßnahmen werden insgesamt die vorhandenen Fuß- und Radwege ertüchtigt." An der Kirchvordenerstraße sind keine Radwege vorhanden. Diese können also auch nicht "ertüchtigt" werden. Nach wie vor sehen wir die Gefahr, dass ein neuer Unfallschwerpunkt geschaffen wird. Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen sehr hoch und keiner der Fußgängerüberwege ist erfahrungsgemäß sicher. Des Weiteren fahren schon jetzt viele Fahrradfahrer auf dem Gehweg, da es auf der Straße in diesem Bereich sehr eng ist und es entsprechend zu Gefährdungen kommt. Wenn zusätzlich Abbiegespuren hinzukommen, sind Gefährdungen für Fahrradfahrer zu erwarten. Die Kurven in diesem Bereich der Kirchvordenerstraße für den geplanten Standort sind sehr unübersichtlich und bergen ein großes Gefahrenpotential. Es müssen hier weitere Maßnahmen geschaffen werden, für eine sichere Verkehrsführung für Fahrradfahrer und Schüler, die den Weg zur Hainwaldschule an der Kirchvordener Straße nutzen.

Lt. Begründung S. 8 "...Durch die deutliche Unterordnung der südlichen Zufahrt- die Fahrbahn wird hier schmaler gehalten und mit einem dorfgerechten Pflaster versehen – wird eine Insellage des Kirchgrundstücken vermieden." Wie soll sichergestellt werden, dass die Fahrzeuge nur rechts ein- bzw. ausbiegen? Was ist ein dorfgerechtes Pflaster? Ist es ein Kopfsteinpflaster, so ist auch hier wieder mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Auch wirft sich bei diesem Satz die Frage auf, wie eine Inselbildung durch eine Unterbrechung vermieden werden soll.

Bei der Planung des Projektes wurden die für den Straßenverkehr zuständigen Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde sowohl für die Zu- und Abfahrten als auch für zukünftige Querungshilfen eine detaillierte Planung vorgelegt, die auch den Planunterlagen zu entnehmen ist. Insoweit werden von den Fachleuten keine Staus durch den neuen Markt erwartet.

Das durch das Vorhaben ohne Zweifel erhöhte Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen der Planung selbstverständlich berücksichtigt. Das den Auslegungsunterlagen beigefügte schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt die entsprechend prognostizierten Werte. Insoweit ist die Planung realistisch und an die örtliche Situation angepasst.

Die Sicherstellung der Abbiegerichtungen im Bereich der südlichen Zufahrt wird durch entsprechende bauliche Gestaltung gewährleistet. Für Fußgänger wird durch die Neugestaltung der Abbiegesituation in der Kirchvordener Straße und die Installation von Querungshilfen die Verkehrssicherheit gegenüber der aktuellen Situation deutlich verbessert.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird hinsichtlich der nicht vorhandenen Radwege angepasst.

4. Neue Fragen/ Eingaben

- Derzeit stehen zwischen meinem Grundstück und der Sondernutzungsfläche Weiden, die Grenze ist offen gehalten. Wird hier vom Investor ein Zaun gezogen? Dies ist notwendig, um zu vermeiden, dass sich Personen eine Abkürzung zum Vollsortimenter schaffen.
- Bleibt die Grünfläche zwischen dem Vollsortimenter und meinem, als auch Zirngast's Grundstück ohne Nutzung? Die Nichtnutzung ist im Sinne des Natur- und Landschaftschutzes.
- Kann bei der Fassade, in Bezug auf das Schutzgut Kultur, auf welches wir bisher nicht eingegangen sind, die Gestaltung eines Fachwerkes nachempfunden werden? Eine durchgehend geklinkerte Wand von 34,60 m x 6,20 m ist optisch sehr erdrückend und fügt sich nicht in die Umgebung zur Kirche und dem ältesten Haus Vöhruns ein.

Wir hoffen, dass die Stadt die Einwände und Anregungen der betroffenen Anwohner berücksichtigen wird. Über eine schriftliche Stellungnahme würden wir uns sehr freuen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Bezüglich der Abgrenzung von einzelnen Grundstücken unter- und gegeneinander gelten die Regelungen des aktuellen Nachbarschaftsrechtes. Insoweit ist hier davon auszugehen, dass eine entsprechende Grundstücksbegrenzung erstellt wird. Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung sind hierbei nicht erforderlich.

Die angesprochene Grünfläche wird, soweit sie auf dem Vorhabengrundstück liegt, wie im Vorhabenplan dargestellt als Grünfläche mit Baumpflanzungen hergestellt. Weitere Nutzungen sind hier nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Kulturdenkmale wird die Gestaltung des Vorhabens in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde vorgenommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind auf diese Weise bestmöglich berücksichtigt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB (03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015)**

**16. Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig
Schreiben vom 11.11.2015**

Im Zuge des o.g. Planverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² (zuzüglich 200 m² für Café und Backshop) sowie eines Drogerie-Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² geschaffen werden. Gegen dieses Vorhaben bestehen von unserer Seite im Grundsatz keine Bedenken, zumal sich der Vorhabenstandort in zentraler Lage von Vöhrum befindet und somit die innerörtliche Nahversorgung gestärkt wird.

Allerdings sehen wir Nachbesserungsbedarf hinsichtlich der Textfestsetzung Nr. 1.b), mit der die Zulässigkeit des Fachmarktes geregelt wird. In der bisherigen Fassung erlaubt die Textfestsetzung die Ansiedlung von Fachmärkten jeglicher Sortimente - also auch von Fachmärkten, die innenstadtrelevante Sortimente wie z.B. Textilien oder Schuhe anbieten. Dies ist jedoch mit der vorgesehenen Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes nördlich der Evangelischen Kirche nicht vereinbar. Der Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollte auch gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine der Innenstadt vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde treten wir nachdrücklich dafür ein, innerhalb der erwähnten Textfestsetzung das für den Fachmarkt zulässige Warenangebot auf das Drogeriesortiment oder zumindest auf definierte nahversorgungsrelevante Sortimente zu beschränken.

In der Planbegründung wird auf eine vorliegende Verträglichkeitsanalyse des Büros "Stadt und Handel" vom Juli 2015 hingewiesen. Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns diese Verträglichkeitsanalyse (gern per Mail an conradi@braunschweig.ihk.de) zur Verfügung stellen könnten.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend der hier gewählten Systematik legt der Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen für das Vorhaben fest. So ist auch die textliche Festsetzung Ziff. 1b zu verstehen. Die tatsächlich im Detail zulässige Nutzung ergibt sich aus dem Vorhaben bzw. aus dem dazu zu formulierenden städtebaulichen Vertrag. Hier ist ausdrücklich ein Drogeriemarkt vorgesehen. Insoweit besteht keine Veranlassung die textliche Festsetzung in dem angeregten Sinne zu ergänzen.

Für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten wird damit dafür Sorge getragen, dass im Zweifelsfall in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine und den anderen berührten Trägern im Bedarfsfall

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Änderungen in der Belegung über die Neuformulierung des Vorhabens und der vertraglichen Regelungen vorgenommen werden könnten, ohne dass der Bebauungsplan selbst noch einmal ein Verfahren durchlaufen muss.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover**

Schreiben vom 01.04.2015

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.03.2015.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

18. Kreiskirchenamt Peine, Zehnerstraße 8, 31226 Peine

Schreiben vom 03.12.2015

Zur Errichtung des Nahversorgers an der Kirchvordener Straße in Vöhrum möchte ich im Namen des Kirchenvorstandes der ev.-luth. Kirchengemeinde Vöhrum eine Stellungnahme zu der Grenzsituation abgeben.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Die Kirchengemeinde grenzt mit ihrem Grundstück direkt an das zu bebauende Gelände an. Die nördliche Grundstücksgrenze ist zur Zeit durch eine Mauer mit darauf aufgesetztem Zaun markiert.

Dem Kirchengemeindevorstand ist es wichtig, dass dieser Zustand erhalten bleibt. Von besonderer Bedeutung ist die bestehende Mauer, die den Niveauunterschied von 0,5 m zum Nachbargrundstück abfängt. Käme es hier durch die Baumaßnahmen zu Schädigungen, bestünde die Gefahr, dass unser Grundstück absackt.

Der Kirchengemeindevorstand spricht sich außerdem für den Erhalt des Zaunes auf der Mauer aus, um zu verhindern, dass trotz der Grünanlagen auf der Seite des Marktes z.B. Müll auf das Kirchengelände fliegt oder Fußgänger möglicherweise "Trampelpfade" als Abkürzung über unser Grundstück einrichten.

Sollte es durch die Baumaßnahmen zu Veränderungen des derzeitigen Zustandes kommen, erwartet der Kirchengemeindevorstand, dass die klare Abgrenzung durch Mauer mit aufgesetztem Zaun auf Kosten des Investors wieder hergestellt wird.

Auch die derzeitige Begrünung der Grenze, die eine natürliche Abgrenzung der Kirche zum Markt schafft, soll erhalten bleiben. Wird durch die Baumaßnahmen Bepflanzung entfernt, so ist diese so zu ergänzen, dass der Sichtschutz weiterhin wirksam ist. Sollten dafür auch Pflanzungen auf dem Grundstück der Kirchengemeinde erforderlich sein, so würde der Kirchengemeindevorstand dem Investor diese Maßnahmen ermöglichen.

Ich danke Ihnen für Ihr Verständnis.

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die angestrebte Vorgehensweise ist im Zusammenhang mit der geregelten Nachbarschaft als sinnvoll anzusehen. Dabei gilt, dass sowohl die Mauer als auch der Zaun sich derzeit auf dem Grundstück der Kirche befinden und somit durch die zukünftigen baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht berührt werden. Soweit es im Zuge von Baumaßnahmen zu Schädigungen kommen sollte, sind diese im Sinne des Nachbarrechtes zu beseitigen. Regelungen innerhalb der Bauleitplanung bedarf es hierzu nicht.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

19. Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

Schreiben vom 26.11.2015

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Zu der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßen:

Aus Sicht des Fachdienstes Straßen bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

Vorbeugender Brandschutz:

1.

Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

2.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3.

Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.

4.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

5.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde:

Es bestehen keine Bedenken.

Das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" des Landkreises Peine ist zu beachten.

Es erfolgt ein Hinweis auf das zitierte Merkblatt in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Untere Naturschutzbehörde:

Der Erhalt der markanten großen Kastanie als wichtiges Anliegen des Naturschutzes (siehe Stellungnahme vom 8.4.15) wurde nicht berücksichtigt. Die Gebäudestellung wurde im vorliegenden Entwurf so ungünstig geplant, dass der Vollsortimenter genau auf dem Baumstandort errichtet werden soll. Auch der Charakter des ehemals dörflich geprägten Bereichs geht verloren, denn nach Umsetzung der Planung ist hier nur noch ein vollversiegelter Parkplatz und großflächige Gebäude vorhanden. Es ist zu prüfen, wie sich der Planungszweck, einen Vollsortimenter für Vöhrum zu bauen, auf schonendere Weise erreichen lässt (vgl. z. B. den Planentwurf von Jan. 2012). Daher bestehen Bedenken gegen das planerische Grundkonzept des vorgelegten Entwurfes.

Um zumindest eine gewisse gestalterische Wiederherstellung (auch im Hinblick auf die im Laufe der letzten Jahre auf der landwirtschaftlichen Hofstelle gefällten großen Linden und den Nussbaum) zu erreichen, ist es erforderlich, zur Konkretisierung des Planzeichens 'Bäume anpflanzen' eine textliche Festsetzung aufzunehmen und darin festzulegen, dass in den Stellplatzflächen südlich und westlich des geplanten Vollsortimenters für jeweils mindestens 2 der vorgesehenen Neupflanzungen (in ausreichendem Abstand) Bäume I. Ordnung, wie z. B. Winterlinden, zu verwenden sind. Es sollten heimische Baumarten

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

gepflanzt werden. Ein gleichwertiger Ersatz für die geplante Fällung der großen Kastanie kann auf dem Baugrundstück nicht erreicht werden.

Die Abgrenzung des besonders schützten Biotops (GB PE 3627/ 24) im Norden ist vor Baubeginn im Gelände zu markieren und während der Erdbauarbeiten mit einem Bauzaun zu sichern. Das Biotop darf weder mit Baumaschinen befahren noch z. B. für Material-Ablagerung benutzt werden.

Die auf S. 13 der Begründung erwähnte Biotoptypenkartierung fehlt in den vorgelegten Unterlagen. Es wird darum gebeten, diese nachzureichen.

Am Nordrand des Plangeltungsbereiches handelt es sich nicht um eine 'sonstige Weidefläche', sondern um feuchtes Intensivgrünland (GIF). Dies ist auf S. 14 und in der Tabelle auf S. 25 der Begründung zu korrigieren.

Es wird darum gebeten, die auf S. 25 erwähnte externe Ausgleichsmaßnahme mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und zu ggB. Zeit eine Durchschrift des städtebaulichen Vertrages zu übersenden.

Zum vorgelegten avifaunistischen Gutachten:

Es erscheint merkwürdig, dass in den Scheunen keine brütenden Rauchschwalben festgestellt wurden, denn bei einer Ortsbegehung der Naturschutzbehörde am 29.6.2011 wurde ein reges Ein- und Ausfliegen von Rauchschwalben in die westliche Scheune beobachtet. Möglicherweise ist das abweichende Ergebnis des Gutachtens durch den jahreszeitlich sehr frühen Kartierzeitpunkt (8.5.15, also in der Phase des Nestbaus) zu erklären. Ein Schwalbenvorkommen könnte zu dieser Zeit übersehen worden sein.

Da die Gebäude außerdem potentielle Brutplätze für weitere Arten wie Hausrotschwanz und Grauschnäpper bieten, sind Vorbereitungs- und Abrissarbeiten außerhalb des Zeitraums von Mitte März bis Anfang August durchzuführen bzw. vor diesem Zeitraum zu beginnen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind vorab zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchzuführen. Es wird darum gebeten, dies im VEP oder im Durchführungsvertrag verbindlich festzulegen. Ebenso ist eine verbindliche Regelung zur Durchführung der auf S. 8 des Gutachtens benannten Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse erforderlich. Der Verlust des Fledermaus-Jagdgebietes sollte durch die Pflanzung von hochstämmigen großkronigen Bäumen in Ortsrandnähe ausgeglichen werden. Es wird darum gebeten, auch diese Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde näher abzustimmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Frage der Gebäudestellung und des Flächenverbrauches im Rahmen verschiedener Varianten geprüft. Die jetzt geplante Variante stellt die geeignetste Fassung im Sinne der zweckbestimmten Nutzung des Grundstückes dar. Soweit Gehölze, wie z.B. die genannte Kastanie in diesem Zu-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

sammenhang entfallen müssen, sind sie entsprechend zu ersetzen.

Der Ersatz bereits vor geraumer Zeit gefällter Gehölze bzw. die gestalterische Wiederherstellung des ursprünglichen Grundstückszustandes kann im Zusammenhang mit dem Projekt nicht erfolgen. Die vorgenommenen Baumfällungen wurden durch den Vorbesitzer des Grundstückes vorgenommen und stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung. Die zu pflanzenden Bäume sind im Rahmen des Vorhabenplanes verortet und festgesetzt. Die detaillierte Ausführung soll und kann mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine vollflächige Abpflanzung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft ist im Hinblick auf die ebenfalls zu beachtenden denkmalpflegerischen Interessen (z. B. Sichtachsen zur Kirche etc.) nicht möglich.

Sofern Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen besonders geschützten Biotops erforderlich sind, können diese im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Entsprechende Regelungen können nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein, sondern müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zwischenzeitlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Hinweis bzgl. der Bewertungstabelle (feuchtes Intensivgrünland) wird bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.

Bezüglich der vorgetragenen avifaunistischen Belange wird im Rahmen der Formulierung des Durchführungsvertrages ein Passus zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse aufgenommen. Im Rahmen zukünftiger Arbeiten auf dem Grundstück, speziell im Hinblick auf Baumfällungen und Abbruch von Gebäuden, werden die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz selbstverständlich beachtet.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

**20. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig,
Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig**
Schreiben vom 01.12.2015

Wir werden erneut an o. g. Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans beteiligt. Nachdem wir die Unterlagen geprüft haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis: Gegenüber der vorherigen Planung wird in der vorliegenden Fassung insofern näher auf extensive Kompensationsmaßnahmen eingegangen, als dass es sich größenordnungsmäßig um eine Fläche von 0,5 ha handelt. Die Lage und Art der Maßnahme soll erst vor dem Satzungsschluss explizit festgelegt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir in Anlehnung an unser Schreiben vom 27.03.2015 nochmals darauf hin, dass der Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Planungen auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren ist.

Unsere Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahmen bitten wir weiterhin zu berücksichtigen.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden im Zuge der Planung von Ausgleichsmaßnahmen insofern berücksichtigt, als auf einer geringwertigen landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Gemarkung Mödesse eine hochwertige Pflanzung (Eichen-Hainbuchen-Mischwald) vorgenommen und so der Flächenverbrauch für die Maßnahmen minimiert wird.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

21. Polizeikommissariat Peine, Schäferstraße 87, 31224 Peine
Schreiben vom 06.11.2015

Von Seiten des Polizeikommissariats Peine bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die in den Planunterlagen eingezeichnete Markierung eines Fußgängerüberweges im Zu-/Ausfahrt-Bereich des Verbrauchermarktes wird von Seiten der Polizei abgelehnt. Die Anlage und Ausstattung der Fußgängerüberwege richtet sich nach § 45 Abs. 1 und 9, der VwV-StVO zu § 26 sowie nach den in den Bundesländern geltenden Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ). Ob die in der Richtlinie vorgegebenen Verkehrsmengen hinsichtlich Fußgängerquerungen und Fahrzeugaufkommen erreicht werden, ist äußerst fraglich. Hier müsste nach Fertigstellung der Baumaßnahme zunächst eine entsprechende Zählung erfolgen.

Die Stellungnahme bzgl. des Fußgängerüberweges beruht auf einer missverständlichen Interpretation der Planunterlagen. Der im Detailplan für den Ausbau der neuen Abbiegespuren als Zufahrt für den Markt dargestellte Fußgängerüberweg befindet sich derzeit im Bestand vor Ort. Er soll im Zuge der Ausbaumaß-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

nahmen zurückgebaut und durch eine Querungshilfe ersetzt werden. Insoweit ist die Beantragung eines Fußgängerüberweges nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

22. Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte Schreiben vom 25.11.2015

Ich danke Ihnen für die Beteiligung an den o. g. Bauleitplanverfahren.

Bedenken gegen die o. g Planung lassen sich mit dem Entwurf und der vorgelegten städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse nicht ausräumen. Aus Sicht der Stadt Lehrte sind mit der geplanten Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration in Vöhrum negative Auswirkungen auf die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen insbesondere im Ortsteil Sievershausen zu befürchten.

In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse werden im Hinblick auf die städtebaulichen Einordnung und die Bewertung der Umsatzumverteilung die Sortimentsbereiche Nahrung- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nur getrennt betrachtet. Deren Agglomerationswirkung und die damit einhergehende Magnetwirkung werden nicht erörtert. Die Stadt Lehrte befürchtet, dass sich gerade hieraus gravierendere Umsatzumverteilungen zulasten der Versorgungsstrukturen in Hämelerwald und Sievershausen ergeben.

Darüber hinaus finden sich die in der Verträglichkeitsanalyse herangezogenen Projektparameter nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Die Verträglichkeitsanalyse untersucht die Auswirkungen eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes. Der Bebauungsplan setzt jedoch neben dem Vollsortimenter mit 1.500 m² VKF zzgl. Café einen Fachmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche fest. Hieraus geht nicht hervor, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit auf einen Drogeriemarkt beschränkt. Eine Sortimentsfestsetzung auch im Hinblick auf die Art und Größenordnung zulässiger Randsortiment nach Warengruppen wird ebenfalls nicht getroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Lehrte damit anders als in der Verträglichkeitsanalyse dargelegt, verhalten. Sollte an den gewählten Festsetzungen festgehalten werden, ist ein erweiterter Nachweis zu führen, welche Auswirkungen ein Fachmarkt mit uneingeschränktem Sortiment auf die Versorgungsstrukturen der Lehrter Ortsteile Hämelerwald und Sievershausen haben werden.

Inwiefern dem Konzentrationsgebot gemäß LROP entsprochen wird, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind, ist weiterhin nicht nachvollziehbar. Hier treffen weder die Begründun-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

gen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan noch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse eine Aussage.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Die Bedenken der Stadt Lehrte gegen die vorliegende Planung können nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse wurde klar dargestellt, dass eine Beeinträchtigung von Ortsteilen der Stadt Lehrte nur in einem im Sinne der üblichen Regelvermutungsgrenzen unbedenklichen Umfang eintreten kann. Auch das Konzentrationsgebot ist erfüllt, wie die Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 01.12.2015 explizit darlegt. Zudem kann dies auch an der Tatsache abgelesen werden, dass der Einzugsbereich im Radius von 700 m um den Standort über 2.000 Einwohner und im Radius von 1.000 m um den Standort sogar mehr als 3.600 Einwohner erfasst.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich rahmengebend, während der Vorhabenplan bzw. der Durchführungsvertrag die Details des zukünftigen Vorhabens regeln. Hier ist die Errichtung eines Drogeriemarktes festgeschrieben. Insoweit ist eine andere Sortimentszusammensetzung derzeit nach den vorliegenden Gesamtunterlagen nicht möglich und es besteht insoweit auch keine Beeinträchtigung der Interessen der Stadt Peine.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**23. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21,
Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover**
Schreiben vom 17.11.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 PB Han 1, Heinrich Drangmeister lfd.-Nr. 5655 aus 2015 vom 30.04.2015, das weiterhin Gültigkeit hat.

Mit Schreiben vom 30.04.2015 nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen die oben angegebenen Änderungen grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Hinweis:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend.

Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
PTI
Neue-Land-Straße 6
30625 Hannover

Vorzugsweise bieten wir Ihnen auch für das papierlose Verfahren unser Funktionspostfach an: Stellungnahme.Hannover@telekom.de

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

24. Wasserverband Peine, Horst 6, 31226 Peine

Schreiben vom 17.11.2015

Zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Peine sind aus der Sicht des Wasserverbandes Peine keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Wir verwiesen auf unsere Stellungnahme vom 02.04.2015.

Mit Schreiben vom 02.04.2015 nimmt der Wasserverband Peine wie folgt Stellung:

Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.

- 5) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Vöhrum.
- 6) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 7) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.
- 8) Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

25. Zweckverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Schreiben vom 01.12.2015

Zu dem o.g. Planverfahren nehme ich als zuständige Untere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

1. Sachverhaltsdarstellung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Kirchvordener Straße in Peine-Vöhrum mit einer VKF von 1.700 m² (inklusive Backshop mit einer VKF von 200 m²). Ebenfalls errichtet werden soll ein Drogeriemarkt mit ca. 700 m² VKF.

Für das Vorhaben liegt ein Gutachten mit Stand Juli 2015 vor.

2. Raumordnerische Stellungnahme

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen daher unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 30.10.2015 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass für **die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 16 verfolgte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inklusive Backshop sowie eines Drogeriemarktes insbesondere zum Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot keine abschließende raumordnerische Beurteilung möglich ist. Darüber hinaus wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes soweit zu reduzieren, dass die Umsatzumverteilungsquote auf unter 10 % sinkt. Eine abschließende Beurteilung des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes ist daher erst nach Überarbeitung des Gutachtens möglich.**

2.1 Ziele der Raumordnung

Den Prüfraumen für großflächige Einzelhandelsvorhaben bilden die folgenden Ge- und Verbote, die als Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung darstellen:

2.1.1 Kongruenzgebot (gem. LROP 2008 Änderung 2015, einzustellen als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Satz 4 ROG)

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP).

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

Vorbemerkung:

Das Kongruenzgebot ist auf Ebene des Landes-Raumordnungsprogramms mit Urteil des Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg¹⁾ als zu unbestimmt beurteilt worden, da es an der materiellen Bestimmtheit in der Abgrenzung der ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereiche mangelt. Es könne daher nicht als Ziel der Raumordnung zur Anwendung kommen. Dieser Mangel ist jedoch auf der Ebene des RROP 2008 nicht vorhanden. Im Zusammenwirken mit RROP 2008 Ziffer II 2.1 Abs. 1 (Ziel) wird in der Begründung auf die Einhaltung der Ziele des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes Bezug genommen, wenn die jeweilige Einzelhandelsentwicklung vor Ort auf Grundlage eines Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgenommen wird. Für den Großraum Braunschweig liegt ein derartiges Konzept vor, in dem auch einzelhandelsbezogene Verflechtungsbereiche räumlich hinreichend konkret für Mittel- und Oberzentren abgegrenzt worden sind. Für die Ebene der Mittelzentren ist der einzelhandelsbezogene Verflechtungsbereich identisch mit dem jeweiligen Kreisgebiet. (RROP 2008, Begründung, S. 23). Für periodische Sortimente ist der Einzugsbereich in Bezug auf seine periodischen Sortimente das jeweilige Gemeinde- oder Stadtgebiet (LROP 2015, S. 43) Für das Vorhaben in Vöhrum ist dies entsprechend das Stadtgebiet Peine.

Gem. Satz 1 des Kongruenzgebotes ist im Rahmen des zentralörtlichen Gliederungssystems der Grundbedarf in den Grundzentren, der mittel- und langfristige Bedarf in den Mittel- und Oberzentren sicherzustellen. Sowohl Warensortiment als auch Verkaufsfläche haben dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu entsprechen.²⁾

Um nicht gegen das Kongruenzgebot zu verstoßen, dürfen maximal 30 % des Umsatzes des Planvorhabens alleine in Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden (siehe Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 Ziffer O3 Sätze 1 und 2 LROP). Gemäß Einzelhandelsgutachten kommen ca. 85 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich der Stadt Peine.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

2.1.2 Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer O3 Satz 05 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer O6 RROP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lengede. Maßgeblich ist hier nicht, wie im Gutachten fälschlicherweise dargestellt, die zeichnerische Darstellung des RROP (siehe entsprechende Falschaussage im Verträglichkeitsgutachten auf S. 29), sondern alleine die beschreibende Dar-

1) OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10
2) LROP 2008, S. 89

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

stellung des RROP in Abschnitt 1.1.1 (8) i.V.m. LROP Abschnitt 2.2.01. **Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.**

Unter Punkt 2.1.2 wird auf das Grundzentrum Lenge-
de Bezug genommen. Der Geltungsbereich des Vor-
habenbezogenen Bebauungsplanes liegt jedoch im
Mittelzentrum Peine.

Kein Beschluss erforderlich.

2.1.3 Integrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP).

Gemäß Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP 2008 stehen städtebaulich integrierte Lagen "im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz eingebunden."

Ein räumlich und funktionaler Zusammenhang bzw. ein Anschmiegen mit dem zentralen Versorgungsbereich ist hier nicht gegeben. Es liegt kein Einzelhandelskonzept vor, in dem die Gemeinde einen zentralen Versorgungsbereich festgelegt hat. Gemäß Verträglichkeitsgutachten (vgl. S. 7 und Abbildung S. 8) ist ersichtlich, dass sich der Vorhabenstandort entlang der Kirchvordener Straße in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich befindet, der allerdings keinen durchgängigen Geschäftsbesatz sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aufweist (vgl. S. 7 des Gutachtens).

Daher ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen integrierten Standort vorliegen, der nicht die Voraussetzungen des vorgenannten Satzes erfüllt: Ein integrierter Standort liegt nur vor, wenn ein wesentlicher fußläufiger Einzugsbereich gegeben ist (s. Begründung zum LROP 2008, S. 90), d.h. wenn Wohnbebauung im überwiegenden Maße direkt zugeordnet ist.

Ein Nachweis der Erfüllung der zuvor genannten Voraussetzungen sind dem vorliegenden Gutachten nicht zu entnehmen. Die entsprechenden Ausführungen zum Integrationsgebot (auf Seite 30) genügen nicht den Anforderungen gem. LROP.

Eine abschließende Beurteilung des Integrationsgebotes ist daher erst nach Überarbeitung des Gutachtens möglich.

Im Einzelhandelskonzept 2009 der Stadt Peine wird der Ortskern Vöhrum, innerhalb dessen das Vorha-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

ben etabliert werden soll, als im Hinblick auf die Einzelhandelsausstattung ausbaufähig bewertet. Der Bereich ist für den motorisierten Individualverkehr erschlossen und es besteht Anschluss an den ÖPNV, der problemlos fußläufig erreichbar ist, und auch an den Haltepunkt Vöhrum. Damit ist der Bereich auch in das regionale Bahnnetz eingebunden.

Der überplante Bereich ist Bestandteil des alten Vöhruemer Ortskern und damit städtebaulich, soweit dies im Hinblick auf die vorhandene Ortsgestalt von Vöhrum möglich ist, integriert. In einem Umkreis von 700 m werden von diesem Standort aus über 2.000 Einwohner angebunden. Innerhalb eines Radius von 1.000 m sind dies sogar mehr als 3.650 Einwohner, sodass hier durchaus ein erheblicher Teil der Bevölkerung wohnortnah fußläufig an den Versorgungsstandort angebunden ist. Damit ist ein erheblicher Anteil der Einwohnerschaft von Vöhrum insgesamt angebunden. Darüber hinaus sind sogar Teile der Ortslagen Telgte und Eixe mit erfasst. Insoweit ist hier von einem integrierten Standort im Sinne der Regelungen der Landesraumordnung auszugehen. Dies umso mehr, als den Standort zukünftig auch die weiter entfernt liegenden Teile von Vöhrum zuzuordnen sein werden, da hier innerhalb der gesamten Ortslage derzeit kein Nah- oder Vollversorger, der als Agglomerationspunkt wirken könnte, vorhanden ist.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

2.1.4 Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 17 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 11 RROP).

Eine formelle Abstimmung erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens.

Das Abstimmungsgebot ist erfüllt.

2.1.5 Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroß-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 19 LR0P; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RR0P).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen dann vor, wenn dort aufgrund des Einzelhandelsgroßprojekte und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Kaufkraftabfluss bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % (vgl. Begründung zu Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RR0P).

Umsatzumverteilungen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten zeigt, dass eine Umsatzumverteilung für den periodischen Bedarfsbereich oberhalb des Schwellenwertes von 10 % innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Peine mit ca. 4 % nicht erreicht wird. Sonstige Lagen im Untersuchungsraum der Stadt Peine weisen eine Umsatzumverteilung von 6 % bis 7 % auf, der Sonderstandort Wiesenstraße zwischen 7 % und 8 %.

Umsatzumverteilungen für den Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren zeigt das Verträglichkeitsgutachten für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Umsatzumverteilungen von 14 % bis 15 %, für den Sonderstandort Wiesenstraße von ca. 11 % und sonstige Lagen im Untersuchungsraum der Stadt Peine von ca. 8 %.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten (S. 41) sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Peine nicht zu erwarten, da das Innenstadtzentrum als Einzelhandelsstandort eine entsprechende Wettbewerbsfähigkeit (mit zwei bestehenden Fachmärkten) aufweist. Darüber hinaus verfügt die Stadt Peine gemäß Gutachten ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für insgesamt drei bis vier Märkte.

Dennoch wird empfohlen, die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes so weit zu reduzieren, dass die Umsatzumverteilungsquote auf unter 10 % für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Peine sinkt, um eine Übereinstimmung mit dem Beeinträchtigungsverbot herzustellen.

Das Beeinträchtigungsverbot ist für den Sortimentsbereich Drogeriewaren nicht erfüllt. Es wird die Reduzierung der Verkaufsfläche für den geplanten Drogeriemarkt empfohlen. Eine abschließende Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes ist daher erst nach Überarbeitung des Gutachtens möglich.

Für weitere Rückfragen bzw. Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Das Beeinträchtigungsverbot ist im vorliegenden Fall beachtet. Der zitierte Schwellenwert von 10 % Umsatzverteilung im Hinblick auf den periodischen Bedarf ist gemäß Begründung zum RR0P 2008 "bei einem größeren Einzugsbereich als kritisch, nicht aber als wesentlich anzusehen. Bei einem engeren Ein-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 16 (Vollsortimenter nördlich der Ev. Kirche) - Vöhrum -	Anlage 1 zur Vorlage Nr. 79/2011, 6. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 25
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluss des Rates der Stadt Peine	

zugsbereich wird zusätzlich von einer Unzumutbarkeitsschwelle gesprochen, bei deren Überschreitung negative städtebauliche Folgen an anderer Stelle zu erwarten sind. Diese Unzumutbarkeitsschwelle wird nach der aktuellen Rechtsprechung an einer Umverteilungsquote von 20-30 % festgemacht. Demzufolge läge die Wesentlichkeit im raumordnerischen Sinne je nach Einzelfall eher über 10% Umsatzverteilung."

Insoweit kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an, welche Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen wirken.

"Somit kommt es bei der Klärung der Wesentlichkeit immer auf eine Betrachtung der individuellen Umstände an, was im Rahmen einer Raumverträglichkeitsprüfung zu leisten ist. Weder die Gesetzgebung noch die Rechtsprechung haben bisher klare Regelungen geschaffen".

Im vorliegenden **Einzelfall** wurde daher planbegleitend eine entsprechende gutachterliche Untersuchung vorgenommen. Hieraus ergibt sich, dass die zu erwartenden Umsatzverteilungen zwischen ca. 8 % und maximal 14-15 % liegen. Die höheren Werte betreffen dabei den Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.

Aufgrund der Tatsache, dass dieser Bereich der einzige im gesamten Stadtgebiet ist, der zwei Drogeriemärkte aufweist, -die anderen Sonderstandorte haben lediglich entsprechende Vollsortimenter mit dem jeweiligen Randsortiment- ist eine Umverteilung in dem jetzt ermittelten Maße jedoch durchaus noch verträglich bzw. im Sinne der Ausführungen des RROP nicht wesentlich. Dies insbesondere deshalb, weil das Gutachten eindeutig feststellt, dass das Stadtgebiet von Peine insgesamt über ein ausreichendes Kaufkraftpotential von mindestens 3-4 derartigen Märkten verfügt. Insoweit besteht aus der Sicht der Stadt Peine kein Anlass die Verkaufsflächen im geplanten Drogeriemarkt so weit zu reduzieren, dass für den angesprochenen Versorgungsbereich Innenstadt die Umsatzverteilungsquote auf unter 10 % sinkt. Das Interesse an einer möglichst flächendeckenden und die Gesamtkaufkraft sichernden Versorgung auch der peripheren Standorte, im vorliegenden Fall des Ortsteiles Vöhrum, ist hier höher zu bewerten.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.