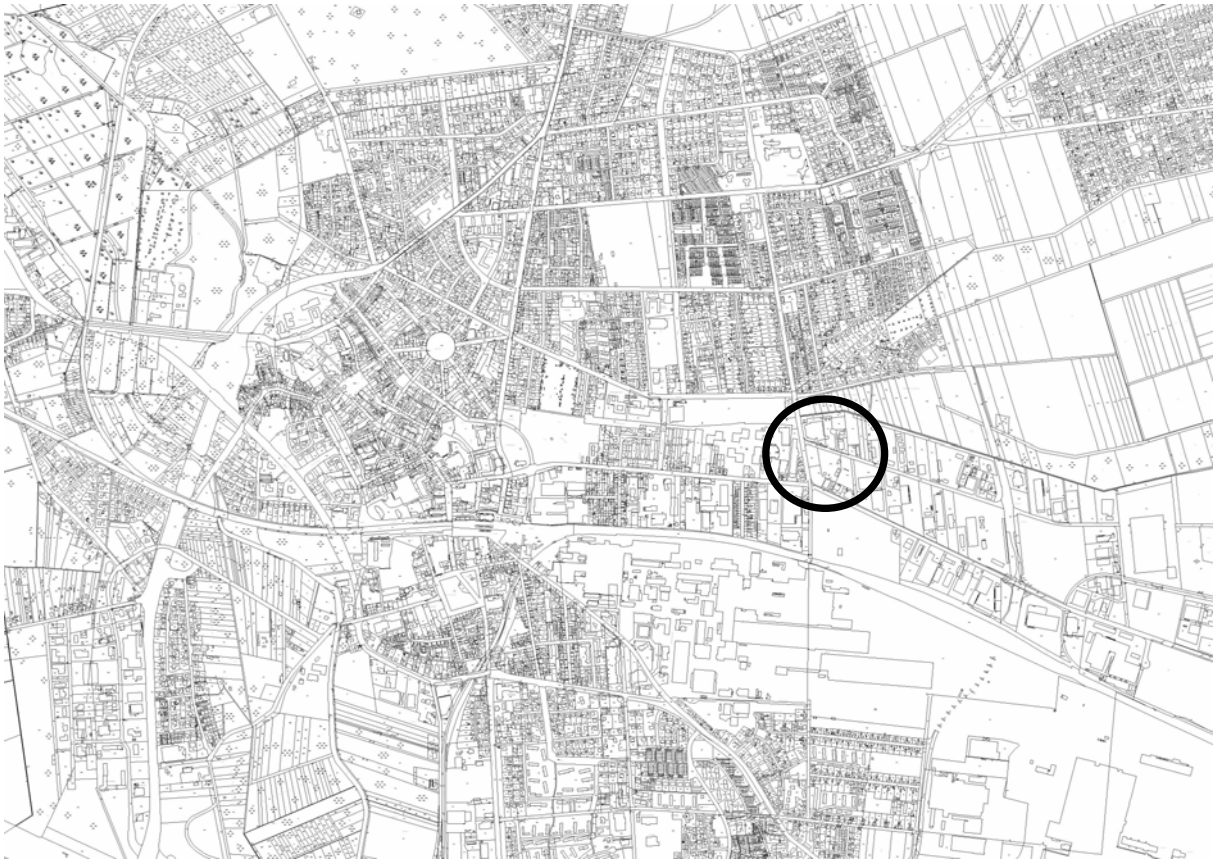
Stadt Peine

Begründung zum Bebauungsplan

VEP 10 "Vollsortimenter Schäferstraße/ Woltorfer Straße"

- Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 E -



Kartengrundlage: ALK
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Stand: 12/ 2012
In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Schwerdt

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**7**
2.1	Baugebiete	7
2.2	Verkehrliche Belange	8
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Grünordnung	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Vorbeugender Brandschutz	9
2.7	Kampfmittel	10
3.0	**Umweltbelange**	**11**
3.1	Naturschutz und Landschaftspflege	11
3.2	Andere Planungsmöglichkeiten	13
4.0	**Flächenbilanz**	**14**
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**14**
6.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**14**
7.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**15**
8.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**15**
9.0	**Verfahrensvermerk**	**15**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Peine liegt zentral im Landkreis Peine, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Hannover - Braunschweig - Hildesheim. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 11.950 ha. Im Jahr 2011 (31. Dezember) lebten in der Stadt 49.092 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Gemeinde Edemissen, östlich die Gemeinden Wendeburg und Vechelde, südlich die Gemeinden Lahstedt und Ilsede und westlich die Gemeinde Hohenhameln und die Stadt Lehrte mit dem Ortsteil Hämelerwald (Ordnungsraum Hannover) an. Die Anbindung der Stadt Peine an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Peine im Übergang von Geest (Burgdorf-Peiner Geestplatten) zu der Bördenregion (Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde [1]) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Für die Stadt Peine gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) [2]). Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Peine zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist für den Stadtteil Vöhrum ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) und das Wendesser Moor als Natura 2000 Gebiet (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Peine das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig [3]).

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Überregional gesehen ist die Stadt Peine Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen.

Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Hannover-Braunschweig. Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover und in Wolfsburg.

---

[1]) Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994
[2]) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008
[3]) Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Der südlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal. Über den Mittellandkanal sind die überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Rhein, Elbe) zu erreichen.

Das Plangebiet war mit Gebäuden, genutzt als Obdachlosenunterkunft, bestanden. Auch nach erfolgtem Abriss der ehemaligen baulichen Anlagen wird die Fläche folgerichtig auch weiterhin dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Es grenzt im Süden an die Woltorfer Straße zugl. Landesstraße L 321 (Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße IV 1.4 (2)) und im Norden an einen regional bedeutsamen Wanderweg für Radfahren III 2.4 (12)/(13) entlang des Lehmkuhlenweges, und im Bereich der Schäferstraße nach Norden abknickend. Südlich der Woltorfer Straße und westlich der Schäferstraße grenzt ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen II 1.2 (1) an.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der im Jahr 2004 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für die betreffenden Flächen gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von rd. 1.500 m² für den Lebensmitteleinzelhandel wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der weiteren Zweckbestimmung "Vollsortimenter" erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, u. a. dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in angemessener Weise im innerörtlichen Bereich im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung zu tragen. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Durch das konkrete Vorhaben wird eine Bruttogeschossfläche von rd. 2.150 m² in einem sonstigem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² notwendig, für die nach der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen hat. Die intern im Februar 2012 durchgeführte Einzelfallprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG verursacht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird auf die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

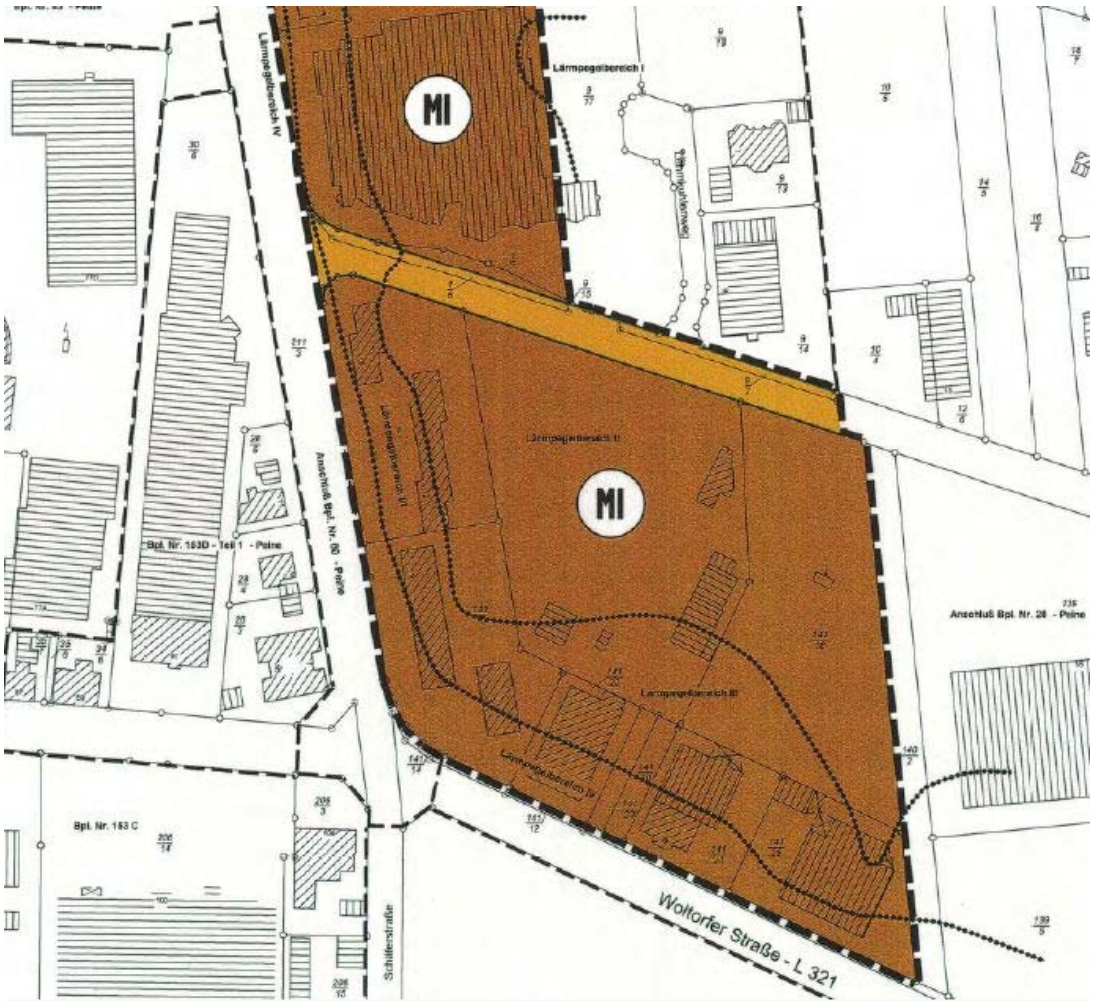
Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen, insofern eröffnet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennut-

zungsplan im Wege der Berichtigung, nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, anzupassen. Ein gesondertes Änderungsverfahren wird nicht erforderlich.

Der Vorhabenbereich ist Bestandteil des 2004 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 153 E "Woltorfer Straße/ Schäferstraße/ Lehmkuhlenweg" der Stadt Peine. Der Bebauungsplan fußt auf dem damaligen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt und trifft entsprechend textliche Festsetzungen. Neben dem festgesetzten Mischgebiet steht auch der Ausschluss des Einzelhandels an diesem Standort dem geplanten Vorhaben entgegen.

Außer einzelnen Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung sind in dem Bebauungsplan Maßnahmen zu passivem Schallschutz aufgrund der angrenzenden Verkehrswege geregelt. Weitergehende Festsetzungen, wie z. B. zum Maß der baulichen Nutzung liegen nicht vor; insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 153 E um einen einfachen Bebauungsplan.



Bebauungsplan Nr. 153 E "Woltorfer Straße/ Schäferstraße/ Lehmkuhlenweg", Auszug

Der vorliegende Bebauungsplan VEP Nr. 10 "Schäferstraße/ Woltorfer Straße" ändert insofern gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. 153 E "Woltorfer Straße/ Schäferstraße/ Lehmkuhlenweg" (1. Änderung).

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Sinne der Ziele zur Neuordnung und Entwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungsstrukturen hat die Stadt Peine ihr bestehendes Einzelhandelskonzept im Jahr 2009/ 2010 fortgeschrieben [4]). Neben der Entwicklung und Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen und bestehender Nahversorgungsbetriebe in integrierter Lage wurden auch zwei Standorte für Nahversorger/Vollsortimenter festgelegt. Neben einem Standort im Ortsteil Vöhrum wurde der vorliegende an der Woltorfer Straße als geeignet definiert, um einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit über 800 m² Verkaufsfläche zuzulassen. In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes stellt die Stadt Peine den vorliegenden Bebauungsplan auf.

Für die Flächen der ehemaligen Obdachlosenunterkunft im Bereich der Woltorfer Straße/ Schäferstraße wurde mit dem Ziel einen Lebensmittelvollsortimenter als städtebaulich adäquate Nachnutzung zu etablieren, ein Investorenwettbewerb zur Klärung der äußeren Rahmenbedingung initiiert. Der in diesem Zusammenhang weiter zu verfolgende Entwurf sieht vor, auf der Grundstücksfläche von ca. 5.660 m² einen Vollsortimenter (REWE) mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und max. 200 m² für ergänzende Verkaufseinrichtungen, zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen, zu errichten. Mit Blick auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit innerhalb des Vorhabenbereiches, und auch vor dem Hintergrund eines ausreichenden Stellplatzangebots, ist es notwendig, die Nutzung in einem kompakten Gebäudekomplex zu bündeln. Diese Bündelung bietet zugleich die Chance, das breite Einzelhandelsangebot des Vollsortimenters in einem auch nach außen klar ablesbaren Gebäudekörper mit zentralem Eingangsbereich zu fassen. Entsprechend sieht die Planungen des Marktbetreibers einen Baukörper auf der Nordseite des Areals vor, der von dem südlich gelegenen Parkplatz erschlossen wird. An der Ostseite des Grundstückes ist nach der Funktionszuordnung die Anlieferung geplant. Um diese in der geplanten Ausdehnung errichten zu können, wird eine Grenzbebauung erforderlich, die Seitens des Investors mit dem angrenzenden Eigentümer vertraglich zu regeln ist. Die Erschließung für die Stellplätze sowie die Anlieferung erfolgt durch eine gemeinsame Anbindung an die Schäferstraße.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wird auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind nach Abwägung durch die Stadt in die Planfestsetzungen eingeflossen.

Die Fläche war in der Vergangenheit bebaut und ist bereits rechtskräftig durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 153 E "Woltorfer Straße/ Schäferstraße/ Lehmkuhlenweg" überplant. Insofern werden keine zusätzlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes in Anspruch genommen; vielmehr findet eine Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftig gesicherten Mischgebietes statt.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Ursprungsplans mit der Planung und in Ergebnis der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff nur teilweise durch die Anpflanzungen auf dem Gelände ausgeglichen wird.

Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

---

[4]) Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Peine, 2009/2010, Stadt und Handel

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Nr. 3 BauNVO mit der näheren Zweckbestimmung "Vollsortimenter" fest. Unter der Zielsetzung der Stärkung der wohnortnahen Versorgung in den Stadt- und Ortsteilen soll das Warensortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt sein.

Auf Grundlage des Vorhabens ergibt sich eine absolute Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² zuzügl. 200 m² für ergänzende Verkaufseinrichtungen als Obergrenzen für das Sondergebiet (SO) und trägt einerseits den Ansprüchen des Marktbetreibers, andererseits der Zentrenhierarchie der Stadt im ausreichenden Maße Rechnung.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 Abs. 3a BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend dem Vorhaben wird eine Grundflächenzahl von rd. 0,90 benötigt, die im Bebauungsplan zur Erzielung der Anstoßwirkung festgesetzt wird. Insofern wird bei der Grundstücksfläche von rd. 0,57 ha eine Versiegelung von bis zu 0,51 ha ermöglicht.

Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO erfolgt nicht, da das Vorhaben bereits die Abstände zu den benachbarten Grundstücken definiert. Dabei ist vorgesehen den Baukörper in einem Abstand von 2,0 m zu den Straßenparzellen zu errichten; im Osten (Fa. Stautmeister) wird aufgrund des Vorhabens eine Grenzbebauung erforderlich. Die Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen sind im weiteren Planvollzug zu regeln. Mit dem östlichen Nachbarn besteht bereits eine notariell beurkundete Baulasterklärung gem. § 8 Abs. 2 NBauO.

Auf weitere Festsetzungen z. B. zu der Bauhöhe oder der Bauweise wird verzichtet, da diese Angaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können.

Südlich der Woltorfer Straße grenzt das ehem. Geländer der Mobil Oil GmbH an. Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich sind nicht bekannt, können jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Insofern übernimmt der Bebauungsplan unter den Hinweisen Regelungen zu der Verwendung von Grundwasser resp. Bodenverfärbungen aus dem Bebauungsplan Nr. 153 E.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich wird von dem bestehenden Straßensystem ausreichend erschlossen. Die einzige Zufahrt für den Markt erfolgt von der Schäferstraße sowohl für die Anbindung des Parkplatzes als auch für den Zulieferverkehr. Ein weiterer Ausbau der Schäferstraße resp. des Umfeldes wird nicht erforderlich.

In einem Umkreis von rd. 400 m befinden sich die Haltestellen an der Woltorfer Straße "Unternehmenspark" (Buslinien 512, 514 und 515) und in der Straße Am Silberkamp "Am Scheibenstand" (Buslinie 524). Eine Verbindung besteht über die vorhandenen straßenbegleitenden Rad- und Fußwege.

2.3 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung [5]) beauftragt, die die Schallbelastung auf die immissionsrelevanten Aufpunkte – nördlich, östlich und südöstlich des Vorhabens – zum Bestandteil hatte. Dabei handelt es sich per Festsetzung der jeweiligen Bebauungspläne der Stadt Peine in diesen Bereichen um festgesetzte Mischgebiete. Untersucht wurde die Anlieferung, Kundenverkehr, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelbox und Haustechnik gem. TA Lärm [6]) in Bezug auf die Emissionen. Dabei stellt das Gutachten in seine Berechnungen ein, dass eine Anlieferung ausschließlich in dem Beurteilungszeitraum "Tag" (6.00 – 22.00 Uhr) erfolgt, und der Anlieferungstisch dreiseitig geschlossen mit Überdachung ausgeführt wird.

Um die Immissionsrichtwerte von 60/ 45 dB(A) einzuhalten, ist gem. Gutachten folgendes zu beachten:

- Die Marktanlieferung ist auf den Beurteilungszeitraum "Tag" (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
- Während der Verladearbeiten sind die LKW-Motoren abzustellen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag (z. B. Pflasterbelag ohne Fase) einzubauen.
- Die ausgewiesenen Schallleistungspegel (Verflüssiger, Zuluft Verbundanlage 70,0 dB(A); Abluft Ventilator Verbundanlage 71,0 dB(A); Abluft Verkaufsraum 66,0 dB(A); Abluft Bäcker 54,0 dB(A)) für die Lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Bei Änderung von Lage oder Höhe der Emissionsquellen hat eine erneute schalltechnische Überprüfung zu erfolgen. Das Schallspektrum dieser Anlagen muss Einzeltonfrei sein.

Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen ist durch die Modellierung der Fahrstrecke nach TA Lärm in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die zuvor genannten Immissionsrichtwerte werden unterschritten. Die erforderlichen Nachweise werden durch den Investor im Zuge des Baugenehmigungsverfahren erbracht.

---

[5]) goriztka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, "Schallimmissionsprognose, Neubau eines Geschäftshauses in 31224 Peine", Bericht 3325/12, Leipzig, 24.05.2012

[6]) Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA – Lärm); GMBl. Nr. 26 vom 28. August 1998, S. 503

Der Bebauungsplan beschränkt über eine textliche Festsetzung die Anlieferung ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr). Die darüber hinausgehenden Maßnahmen werden in dem Vorhabenplan resp. im Durchführungsvertrag geregelt.

2.4 Grünordnung

Das Vorhaben soll die Errichtung eines Vollsortimenters in dem Planbereich ermöglichen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und einer geplanten Versiegelung von rd. 90 vom Hundert der Grundstücksfläche wird von grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet abgesehen. Im Sinne einer Flexibilität der Planung wird hierzu auf den Vorhabenplan resp. den Durchführungsvertrag verwiesen, in denen die Stadt auf eine adäquate Bepflanzung der verbleibenden Flächen achten wird.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Derzeit verläuft die Regenentwässerung des östlich angrenzenden Flurstückes (141/19) über den Planbereich resp. die Schmutzwasserleitung im Grenzbereich zwischen dem genannten Flurstück und dem Planbereich. Die Planung sieht vor, das Regenwasser in den Sammler im Lehmkuhlenweg einzuleiten. Aufgrund der max. Einleitmenge von 50 l/s wird eine Rückhaltung auf dem Gelände erforderlich. Diese soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt mittels Staukanal erfolgen. Hierzu sind bereits Vorgespräche mit der Stadtentwässerung erfolgt.

Im nördlichen Planbereich besteht eine Wertstoffsammelstelle. Aufgrund des Vorhabens wird diese entfallen.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

In der Stellungnahme des Landkreises Peine – vorbeugender Brandschutz vom 19.04.2012 wird folgendes Mitgeteilt:

1. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gern. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gern. 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 gern. 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 gern. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gern. 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.

2.7 Kampfmittel

Die Stellungnahme des Kampfmitteldienstes des Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen vom 03. 07. 2012 weist auf eine nicht bestätigbare Kampfmittelfreiheit hin. Da bereits in dem Planverfahren zu dem Bebauungsplan 153 E, der mit vorliegendem Bebauungsplan in Teilen überplant wird, im Jahr 2004 der Kampfmitteldienst die Empfehlung abgab, dass eine Oberflächensondierung stattfinden sollte, da eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden konnte, übernimmt der vorliegende Bebauungsplan den Hinweis aus dem Bebauungsplan 153 E.

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange, weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche im Umfang von ca. 0,57 ha, die sich als Siedlungsbereich darstellt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [7])
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen [8]) [9])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) [10]), des Flächennutzungsplans der Stadt Peine, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und des Landschaftsplanes der Stadt Peine abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bedingt durch die Abrisstätigkeiten auf dem Gelände und die infolge durchgeführte Einplanierung stellt sich der überwiegende Teil der Fläche als Sand-/ Schotterfläche dar. Die Randbereiche weisen noch die in Zusammenhang mit der Bebauung entstandenen Strukturen eines neuzeitlichen Ziergartens (PHZ) mit Rasen und Strauchanpflanzungen auf. Das Areal ist mit zahlreichen Einzelbäumen bestanden. Dabei stehen die Bäume vordringlich entlang der Schäferstraße und im nördlichen Bereich, auf welchem das Gebäude errichtet werden soll. Überwiegend handelt es sich bei den Baumarten um Hänge-Birken (d 20 - 40 cm), Feldahorn (d 20 - 30 cm) und E-bereschen (d 10 - 20 cm). Darüber hinaus stehen zwei Rosskastanien (d 55 und 60

[7]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[8]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[9]) DIN 18005
[10]) Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

cm), Vogelkirschen (d 15 und 40 cm) und Bergahorn (d 30 und 50 cm) sowie Einzelbäume wie Silber-Ahorn (d 50 cm), Hainbuche (d 40 cm) und Winterlinde (d 40 cm) auf dem Gelände. Es liegt eine mittlere Bedeutung für das vorliegende Schutzgut im Planbereich vor.

- Schutzgut Boden

Der Planbereich war langjährig mit Bebauung bestanden. Nach erfolgtem Rückbau der baulichen Anlagen existieren derzeit keine Versiegelungen auf dem Gelände. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 E "Woltorfer Straße/ Schäferstraße/ Lehmkuhlenweg" setzt ein Mischgebiet fest, für welches eine Versiegelung von 0,6 und incl. der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 0,8 bereits derzeit gem. § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB ("Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.") rechtlich zulässig ist. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine max. Versiegelung von 0,9, so dass der Eingriff bei der zusätzliche Versiegelung mit 0,1 (570 m²) anzusetzen ist. Insofern besteht für das Schutzgut eine geringe Bedeutung. Wesentliche zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet nur eine geringfügige Neuversiegelung (0,1) – bezogen auf die derzeit rechtlich mögliche Versiegelung – vor, folglich bleiben Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate nahezu unverändert. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner zulässigen Versiegelung als Siedlungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Die Erhöhung der Baumasse wird möglicherweise Veränderungen des Windfeldes zur Folge haben, diese sind aber unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu vernachlässigen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Analogie zu dem rechtskräftigen Plan und der bauordnungsrechtlichen Einstufung übernommen. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Kapitel 2.3 Immissionsschutz). Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

d) Bodenschutz

Der Stadt sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Planbereich bekannt. Südlich der Woltorfer Straße liegt das ehemalige Mobil Oil Gelände, welches sich in der Sanierung befindet. Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht bekannt, können jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Insofern übernimmt der Bebauungsplan unter den Hinweisen Regelungen zu der Verwendung von Grundwasser resp. Bodenverfärbungen aus dem Bebauungsplan Nr. 153 E.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetztes zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden. Bedingt durch die geringe Flächenverfügbarkeit in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben, wird ein Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Areal nicht erfolgen können. Die Beeinträchtigungen weisen nach der überschlägigen Ermittlung mit Blick auf die bestehenden Nutzungsrechte und Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Erheblichkeit auf. Mit Blick auf die o. g. geringen bis mittleren Beeinträchtigungen auf der einen Seite und der Bedeutung der Planung für die Sicherung und Entwicklung der Stadt Peine auf der anderen Seite, nimmt die Stadt diese Beeinträchtigungen aber in Kauf.

Die Stadt Peine nutzt die durch den § 13a BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Davon abgesehen, wird die Stadt bei den zu pflanzenden Bäumen die Qualität vertraglich festschreiben, um somit eine Raumwirkung bereits nach Pflanzung zu erzielen. Zusätzlich wird, aufgrund des Gehölzverlustes auf dem Areal, die Stadt eine externe Kompensation in den Durchführungsvertrag aufnehmen, die im weiteren Planverlauf abzustimmen ist.

3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine definiert den Standort zur Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Woltorfer Straße, so dass eine freie Standortwahl aufgrund des Konzeptes nicht mehr möglich ist. Dabei wird auf ein Grundstück zurückgegriffen, welches planungs- und bauordnungsrechtlich bereits bebaubar ist. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde die Stadt ihrer Aufgabe, eine angemessene Versorgung zu sichern und die Belange von Gewerbe und Einzelhandel zu wahren, nicht ausreichend nachkommen können.

4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	0,57 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Leitungsträger

Die **Kabel Deutschland GmbH & Co. KG** teilt in ihren Stellungnahmen vom 30.03.2012 und 05.10.2012 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Bei Umverlegung der Telekommunikationsanlagen, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn unter der Fax Nr. 089/ 92 33 42-11 80 oder per Mail: Planauskunft1@KabelDeutschland.de angefordert werden.

In der Stellungnahme der **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** vom 13.04.2012 wird darauf hingewiesen, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet befinden. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet; Handlungsbedarf wird zurzeit nicht gesehen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 11.04.2012 bis 25.04.2012 stattgefunden.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 27.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.04.2012 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.10.2012 bis zum 09.11.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2

Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.10.2012 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über die üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2012 bis 09.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 20.12.2012 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Peine, den 05.03.2013

gez. Michael Kessler

(Bürgermeister)

Anlage 1 zur Begründung

Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

zum VEP 10 (Vollsortimenter Schäferstraße/Woltorfer Straße) - Peine -
(Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 153 E - Peine -)

Folgende mit Anschreiben vom 27.03.2012 und 05.10.2012 an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- **Bundesagentur für Arbeit**
- **E.ON Avacon AG, Burgwedel**
- **E.ON Avacon AG, Salzgitter**
- **E.ON Netz GmbH, Lehrte**
- **BS Energy**
- **ExxonMobil Productions Deutschland GmbH**
- **Gemeinde Edemissen**
- **Gemeinde Hohenhameln**
- **Gemeinde Ilsede**
- **Gemeinde Vechelde**
- **Gemeinde Wendeburg**
- **Gemeinde Lahstedt**
- **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover**
- **Polizeikommissariat Peine**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Baumanagement Braunschweig**
- **Stadtwerke Peine**
- **TenneT TSO GmbH**
- **Wasserverband Peine**
- **Zweckverband Großraum Braunschweig**
- **BUND, Hannover**

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	**Abwägung zum VEP 10 (Vollsortimenter Schäferstraße/Woltorfer Straße) - Peine - (Überplanung eines Teilbereichs des B-Planes Nr. 153 E - Peine)**	Anlage 1 zur Begründung

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB	lfd. Nrn. insg. 1 - 7

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (11.04.2012 bis 25.04.2012)
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (09.10.2012 bis 09.11.2012)

01. Jürgen Winter, Eulenring 14, 31224 Peine
Schreiben vom 12.04.2012

Vielleicht nicht bezogen auf das Bebauungsobjekt möchte ich dennoch diese Gelegenheit nutzen, nachstehend folgende Anmerkung in die Planung einfließen zu lassen.
Durch den REWE-Markt wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Schon jetzt gibt es aufgrund des Durchgangsverkehrs von und nach Woltorf, vor allem vom Parkplatz "Jawoll", zum Teil abenteuerliche Ausfahrten. Vom REWE Markt wird sicherlich auch erheblicher Verkehr nach Woltorf erfolgen, somit von der Schäferstr. aus gesehen, Linksabbiegerverkehr. Insofern darf ich bitten, in die Überlegungen auch die Installation einer Ampelanlage an der Kreuzung Schäferstr./Woltorfer Str. einzubeziehen. Ein Kreisel ist aufgrund der Örtlichkeit nicht möglich. Eine, wenn auch umständlichere Alternative wäre, von der Schäferstr. nur "Rechtsabbiegerverkehr" zuzulassen und den Verkehr Richtung Woltorf über Lehmkuhlenweg/Ostrandstr. über die dortige Ampelanlage laufen zu lassen. Mir erscheint das zwar nicht unbedingt praktikabel, aber dennoch.
Es wäre schön, in dieser Sache wieder von Ihnen zu hören.

Bei dem Vorhaben ist eine direkte Erschließung von der Woltorfer Straße (L 321) wie bei dem angesprochenen Markt nicht geplant. Die Anbindung erfolgt über die Schäferstraße, die hierdurch eine höhere Belastung erfährt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung ist seitens der betroffenen Behörden und Ämter kein Hinweis bezüglich der Erreichung der Kapazitätsgrenze angrenzender Knotenpunkte ergangen. Insofern kann die Stadt davon ausgehen, dass die Leistungsfähigkeit der Knoten weiterhin gegeben ist. Sollten sich wieder erwarten ergeben, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens nach Inbetriebnahme des Vollversorgers nicht gegeben ist, wird die Stadt im Rahmen des Monitorings auf diesen Sachverhalt reagieren. Verkehrsbehördliche Anordnungen können nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, sondern erst im Rahmen des Planvollzuges getroffen werden.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

02. Jürgen Hansen, Albert-Sprengel-Straße 38, 31224 Peine
Schreiben vom 25.04.2012

In Punkto Bebauungsplan Nummer 10 habe ich erfahren, dass auf dem Gelände des dort vorgesehenen Supermarktes 84 Parkplätze geplant sind. Diese Zahl ist meines Erachtens viel zu hoch angesetzt.
Denn: Angenommen alle 84 Parkplätze wären durch Kunden des Supermarktes belegt. Das würde bedeuten, im Laden befinden sich – geschätzt – rund 130 Personen, die per Auto angereist sind. Ist das tatsächlich so, könnte man – wiederum geschätzt – mindestens 60 Kunden dazu zählen, die per Fahrrad oder zu Fuß "da" sind. Zusammengerechnet wären das also rund 200 Besucher, die sich durch diesen Supermarkt bewegen.
200 Besucher in einem Supermarkt: Wann hat es so etwas in Peine gegeben? Meines Wissens nie!
Daher schlage ich vor, die Zahl der Parkplätze zu reduzieren.
Außerdem möchte ich in diesem Zusammenhang anmerken, dass nach meinem Dafürhalten die Parkflächen vor den meisten, bestehenden, Supermärkten in Peine überdimensioniert sind. Mehr noch: Sie entpuppen sich größtenteils als "Steinwüsten". Zu einem anderen Urteil kann ich meiner Ansicht nach nicht kommen, wer sich "vor Ort" einen Blick auf die Situation macht.
Daher mein Vorschlag: Die Stadt Peine sollte den Investoren, vehementer als bisher geschehen, nahe legen, die Parkflächen zu begrünen – natürlich immer unter dem Aspekt, dass der Park-Verkehr reibungslos laufen kann.

Die Kundenströme verteilen sich nicht gleichmäßig über die Öffnungszeit. Erfahrungsgemäß ist bei Lebensmittelmärkten nachmittags bis in die frühen Abendstunden mit der höchsten Frequentierung zu rechnen. Für diese Zeiten werden die Parkplätze i. d. R. ausgelegt, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Von den anfänglich durch den Betreiber geforderten rd. 100 Stellplätzen wurde im Rahmen des Bieterverfahrens eine Reduktion auf 84 Stellplätze vorgenommen. Insofern wurde hier bereits im Vorfeld Einfluss genommen.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB (27.03.2012 bis 25.04.2012)
- Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB (05.10.2012 bis 09.11.2012)

03. Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine
Schreiben vom 19.04.2012

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

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Keine Anregungen

Fachdienst Straßen:

Belange des FD Straßen sind nicht berührt.

Fachdienst Straßenverkehr:

Keine Bedenken

Vorbeugender Brandschutz:

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

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gern. 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 gern. 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 gern. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gern. 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.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

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

Keine Bedenken

Untere Naturschutzbehörde:

Im Plangebiet befinden sich mehrere ältere Bäume in lockerer Verteilung. Es sollte versucht werden, diese soweit möglich zu integrieren. Unvermeidbare Gehölzverluste sollten auf verbleibenden Grünflächen dieses Grundstücks oder im Seitenraum der benachbarten Straßen ersetzt werden. Sie leisten einen wichtigen Betrag zur Durchgrünung dieses Stadtquartiers und zur Verbesserung des Kleinklimas. Aus diesem Grund sollte auch angestrebt werden, die Versiegelung in dem geplanten Parkplatzbereich so gering wie möglich zu halten und diesen mit Bäumen zu überstellen.

weiter: **Landkreis Peine**, Schreiben vom 01.11.2012

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Keine Bedenken.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

Vorbeugender Brandschutz:

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

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gern. 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. 150 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gern. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gern. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gern. 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.

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

Keine Bedenken

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird auf die Stellungnahme vom 19.04.2012 verwiesen. Ferner sind die artenschutzrechtlichen Regelungen gem. BNatSchG zu beachten.

Der Hinweis des Fachdienstes "vorbeugender Brandschutz" ist nach der frühzeitigen Beteiligung bereits in die Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung aufgenommen worden.
Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sind die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück nicht zu erhalten. Neupflanzungen werden nur in geringem Umfang auf dem Grundstück realisierbar sein. Bei den neu zu pflanzenden Gehölzen wird die Stadt die Qualität vertraglich festschreiben, um somit eine Raumwirkung bereits nach Pflanzung zu erzielen. Zusätzlich wird, aufgrund des Gehölzverlustes auf dem Areal, eine externe Kompensation im Bereich der Hollandsmühle in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Auf das Vorkommen seltener Arten existieren keine Hinweise. Da die artenschutzrechtlichen Regelungen unmittelbar gelten, sind sie im weiteren Planvollzug zu berücksichtigen.

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

04. Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig
Schreiben vom 20.04.2012

keine Bedenken

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

weiter **Industrie- und Handelskammer Braunschweig,** Schreiben vom 09.10.2012

Gegen die o. g. Planung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir empfehlen allerdings, die das Sondergebiet bezeichnende Zweckbestimmung in den Textfestsetzungen ("Nahversorgungszentrum") und der Begründung ("Vollsortimenter") aneinander anzugleichen.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird wie in der Begründung vorhanden einheitlich mit "Vollsortimenter" gefasst.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

05. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover,
Schreiben vom 30.03.2012

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.12.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich 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, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn unter der Fax Nr. 089 / 92 33 42-11 80 oder per Mail: Planauskunft1@KabelDeutschland.de angefordert werden.

weiter **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH,** Schreiben vom 09.10.2012

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.10.12.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich 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, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**
			Es ist kein Beschluss erforderlich.

06. Deutsche Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover
Schreiben vom 13.04.2012

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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 den VEP Nr. 10 "Nahversorger Schäferstraße/ Woltorfer Str. Überplanung eines Teilbereiches des B-Planes Nr. 153 E in Peine grundsätzlich keine Bedenken.
Im Planbereich 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.

weiter **Deutsche Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover**, Schreiben vom 13.11.2012

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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.

Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben Heinrich Drangmeister, lfd, Nr. 744 aus 2012 vom 13.04.2012, das weiterhin Gültigkeit hat.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Der Hinweis wird an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

07. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RG Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover
Schreiben vom 03.07.2012

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldi-

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

rektion Hannover (Dezernat 6 – 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.

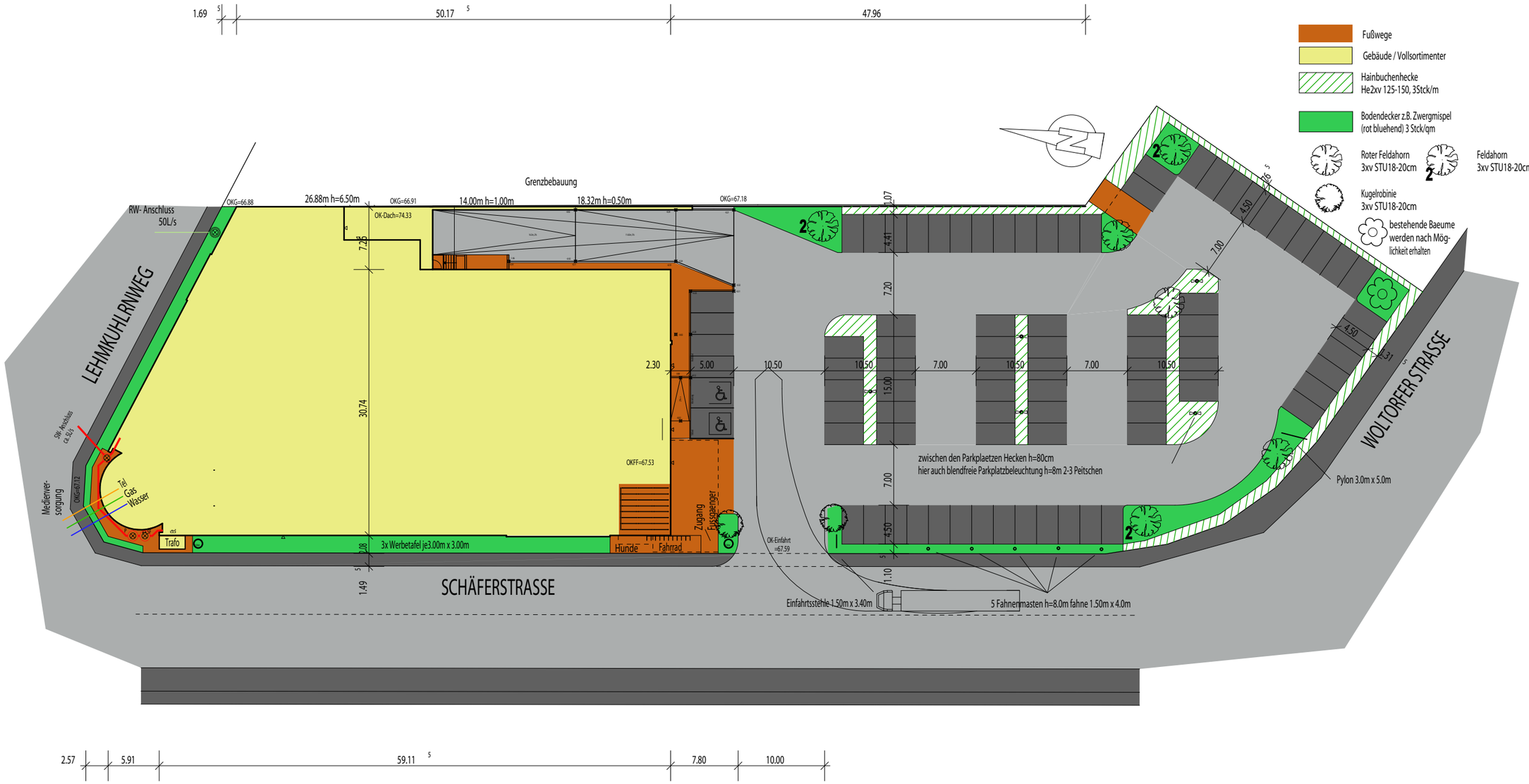
Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 153 E. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 153 E wurde mit Datum vom 30.06.2004 eine Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Hannover abgegeben, die auf mögliche Bombardierungen im Planbereich hinweist, und eine Oberflächensondierung empfiehlt. Da auch nach Beräumung des Grundstückes nicht abschließend von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden kann, erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung und auf der Planzeichnung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung. Die Durchführung der empfohlenen Oberflächensondierung liegt im Ermessen des Eigentümers.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

VEP 10 "Vollsortimenter Schäferstraße / Woltorfer Straße"

-Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 153 E-



Schutzvermerk nach DIN 34 beachten
Mind protection note according to DIN 34
CAD-Software der IEZ

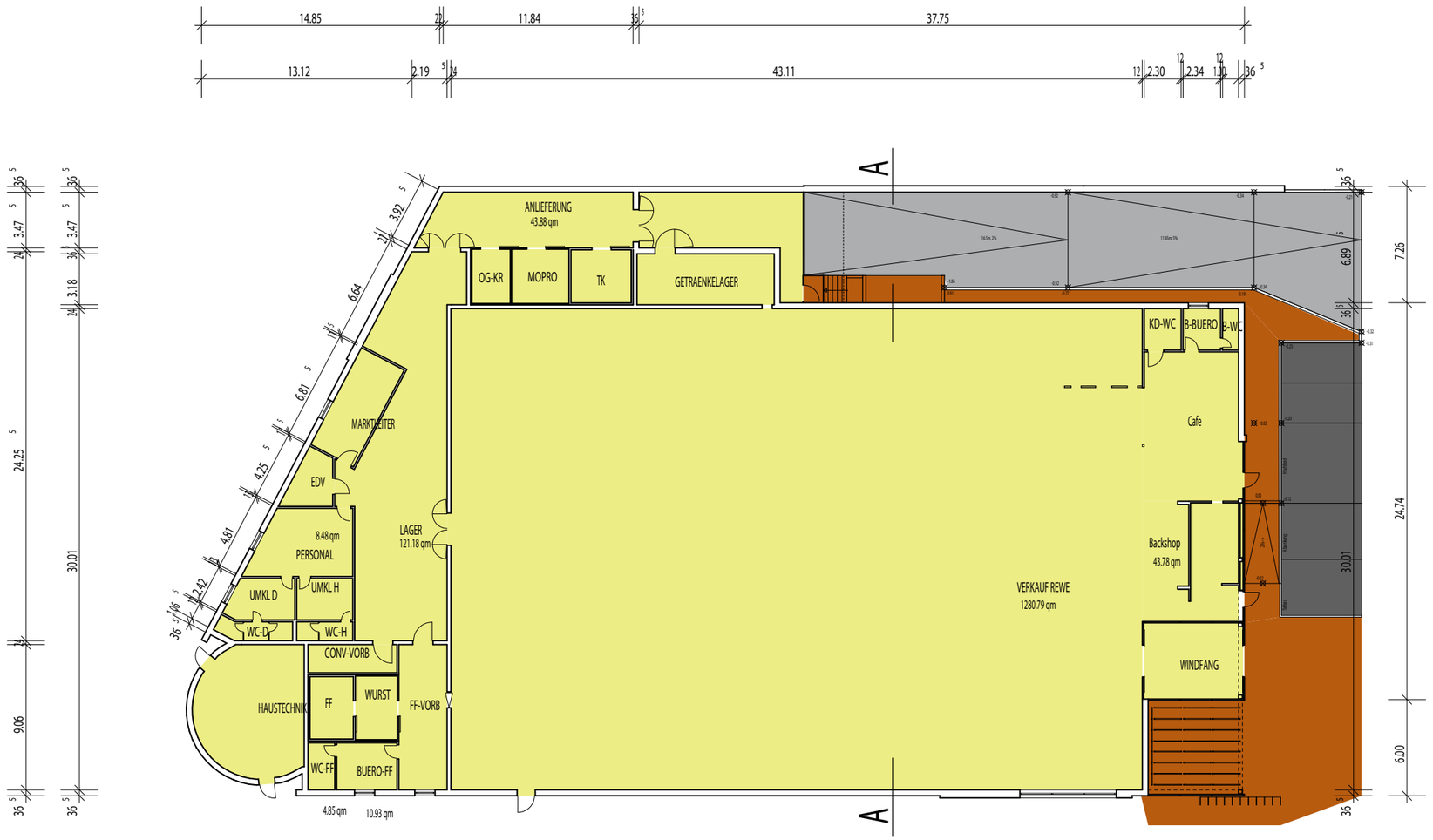
ARCHITEKT DIPL.-ING KAI FIENE

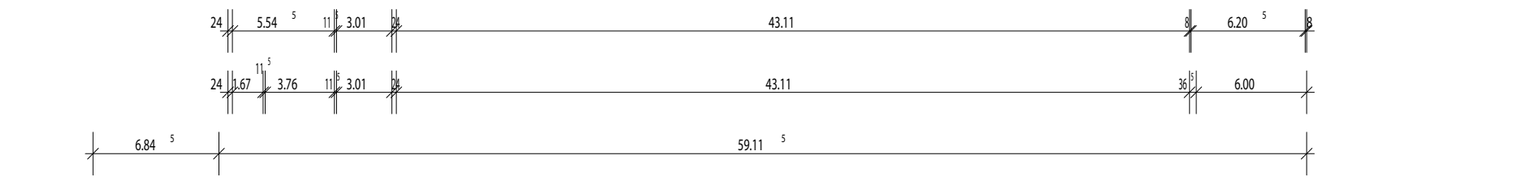
KÖNIGSBERGER STR. 1, 31177 HARSUM, OT BORSUM, TEL.:05127/214436, FAX.:21443

OBJEKT:	Lebensmittel-Vollversorger Schaeferstr./Woltorferstr. 31224 Peine			OBJEKT-NR: 1/10
BAUHERR:	LEZ UG&CoKG, Herr Horst Salzwedel Eschenstrasse 78, 31224 Peine			FORMAT: A3
BAUTEIL:	Uebersichtsplan			
DATUM:	24.08.2012	NAME: ii	MASSSTAB: 1/500	NR: 10.0

VEP 10 "Vollsortimenter Schäferstraße / Woltorfer Straße"

-Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 153 E-





Schutzvermerk nach DIN 34 beachten
Mind protection note according to DIN 34
CAD-Software der IEZ

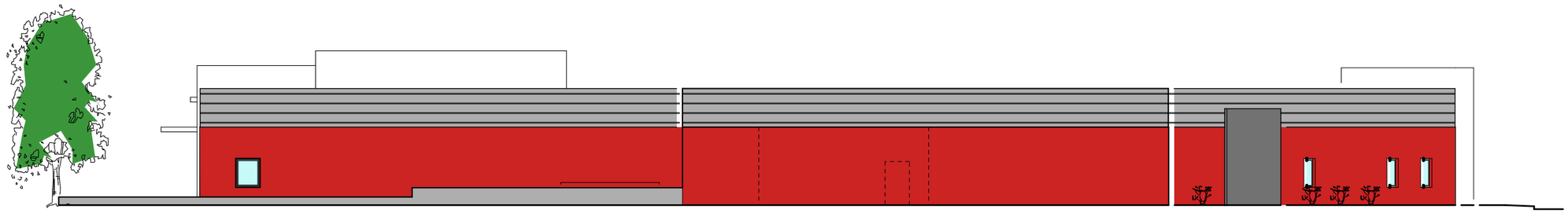
ARCHITEKT DIPL.-ING KAI FIENE

KTMNIGSBERGER STR. 1, 31177 HARSUM, OT BORSUM, TEL.:05127/214436, FAX.:21443

OBJEKT:	Lebensmittel-Vollversorger Schaeferstr./Woltorferstr. 31224 Peine			OBJEKT-NR: 1/10
BAUHERR:	LEZ UG&CoKG, Herr Horst Salzwedel Eschenstrasse 78, 31224 Peine			FORMAT: A3
BAUTEIL:	Grundriss+Schnitt VEP			
DATUM: 25.08.2012		NAME: fi	MASSSTAB: 1/333.33	NR: 10.1

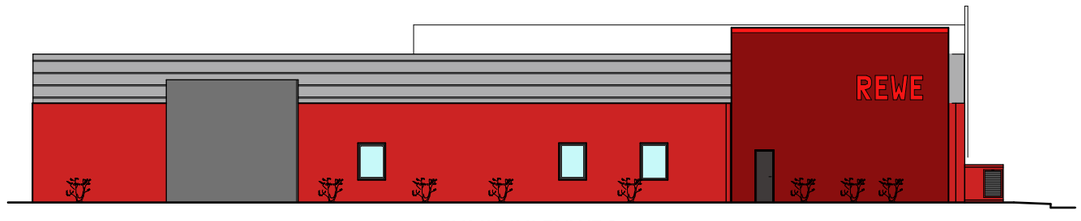
VEP 10 "Vollsortimenter Schäferstraße / Woltorfer Straße"

-Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 153 E-

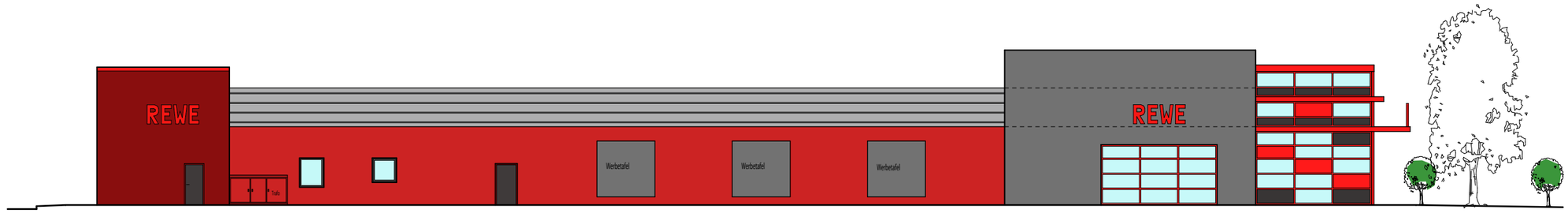


Ansicht Stautmeister

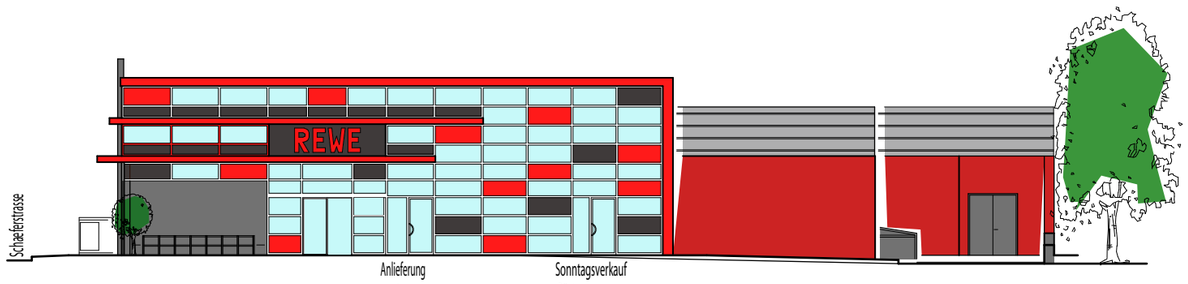
Lehmkuhlenweg



LEHMKUHLENWEG



SCHAEFERSTRASSE



Woltorfer Strasse

ARCHITEKT DIPL.-ING KAI FIENE

KÖNIGSBERGER STR. 1, 31177 HARSUM, OT BORSUM, TEL.:05127/214436, FAX.:21443

OBJEKT:	Lebensmittel-Vollversorger Schaeferstr./Woltorferstr. 31224 Peine			OBJEKT-NR: 1/10
BAUHERR:	LEZ UG&CoKG, Herr Horst Salzwedel Eschenstrasse 78, 31224 Peine			FORMAT: A3
BAUTEIL:	Ansichten			
DATUM: 27.08.2012		NAME: ti	MASSSTAB: 1/250	NR: 10.2

Schutzvermerk nach DIN 34 beachten
Mind protection note according to DIN 34
CAD-Software der IEZ