

Umweltbericht

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

Der Umweltbericht stellt als unabhängiger Teil der Begründung die **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG dar und soll die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf

- Menschen, Tiere, Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Vorhaben:

Aufgestellt wird der einfache Bebauungsplan Nr. 153 D, Teil II (südlich Woltorfer Straße/östlich Schäferstraße) –Peine- für einen rd. 66.320 m² großen Teilbereich einer über lange Zeit gewachsenen Gemengelage im Gewerbegebiet-Ost der Stadt Peine. Ziel ist für das gesamte Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine. Eine gewerbliche Nutzung und Bebauung wäre an dieser Stelle nach § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan möglich. Festgesetzt werden im Süden des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich zwei hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkte Gewerbegebiete.

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

Menschen	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm belastet. Das Gebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Emissionseinschränkung von Gewerbebetrieben und zur Beschränkung der Art der Nutzung getroffen.
Bewertung:	Der Bebauungsplan bestätigt die bereits bestehende Nutzung. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Allerdings kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Immissionsituation insgesamt erreicht werden.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Lärmgutachten vom 03.12.2002 (computergestützte Berechnungen, visualisierte Darstellung von verschiedenen Lärmsituationen auf Rasterlärmkarten) Punkt 4. und 5.2 der Begründung

Tiere	
Beschreibung:	Der südliche Bereich des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut und der nördliche geprägt durch einen Altbaumbestand mit Unterwuchs. Vereinzelt stehen Nebengebäude zwischen den Bäumen. Dieser nördliche Bereich bietet z. einen Lebensraum für Tiere, welcher bereits durch Lärmimmissionen sowie die gewerbliche Nutzung an sich gestört ist. Die Altbäume sind gemäß Festsetzung weitgehend zu erhalten. Dazwischen kann eine Bebauung realisiert werden, welche jedoch auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB möglich wäre. Derzeit können zudem die vorhandenen Bäume jederzeit gefällt werden. Der Bebauungsplan trifft hier allerdings Nutzungseinschränkungen. Für eine Bebauung wird der Unterwuchs dieses Biotops zu großen Teilen oder ganz entfernt werden. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben im südlichen Planbereich keine Auswirkungen auf die Tierwelt. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand. Im nördlichen Bereich wird es durch Bebauung (welche allerdings auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wäre), Versiegelung, Zerschneidung und Intensivpflege zum Verlust von Lebensraum für z. B. Bodenbrüter, Igel und Insekten kommen. Der Verlust dieses innerörtlichen Trittsteinbiotops ist als „erheblich“ anzusehen.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einiger Pflanzenarten behindern. Da erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Tier und Pflanzen zu.
Bezug:	Punkt 4. und 6.2 der Begründung

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

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

Wasser	
Beschreibung:	<p>Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches faktisch bereits vorhanden ist. Im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 126 war es ein Industriegebiet.</p> <p>In einem historisch gewachsenen Gewerbegebiet ist die Kontamination des Grundwassers mit gefährlichen Stoffen nicht auszuschließen. Das Grundwasser ist bereits mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Seit 1995 werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Sanierungsplan wird erarbeitet. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Im Plangebiet liegt im Südlichen Bereich bereits ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens vor, welcher den Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserspende senkt.</p>
Bewertung:	<p>Erhebliche Erhöhungen des Oberflächenabflusses und der Absenkung der Grundwasserspende sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Kontaminationen des Grundwassers können in einem Gewerbegebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen ist dies aber nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

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

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

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

Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

Die bestehende Lärmbelastung soll durch Festsetzungen zur Beschränkung der Lärmemissionen gemindert werden. Dies ist als eine positive Auswirkung auf das Schutzgut „Menschen“ zu werten.