

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –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:

Am 17.08.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 (Woltorfer Straße) –Peine–, welcher auch den hier betroffenen Planbereich umfasste, aufgehoben. Dieser einfache Bebauungsplan setzte für diesen Bereich zwei auf ihre Lärmemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Einkaufsmärkte und Verbraucherzentren waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.

Aufgestellt wird der einfache Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine– für einen rd. 38.470 m² großen Teilbereich einer über lange Zeit gewachsenen Gemengelage im Gewerbegebiet-Ost der Stadt Peine. Ziel ist hier der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine. Festgesetzt werden hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkte Gewerbegebiete. Gemäß § 1 (10) BauNVO soll die vorhandene Wohnbebauung erhalten werden. Zur Verbesserung der Lärmsituation für die Wohnnutzung werden für künftige Baumaßnahmen Festsetzungen zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes tragen gegenüber dem alten Plan deutlich mehr zur Konfliktminderung zwischen Gewerbe und Wohnen in dieser Gemengelage bei.

Das Gebiet ist geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude und Hallen sowie mehrgeschossige zum Teil gründerzeitliche Wohnbebauung. Der ganze Bereich ist stark durch Verkehr und Gewerbe verlärm. Der Grad der Bodenverdichtung bzw. -versiegelung ist als sehr hoch zu bezeichnen. Lediglich der Einfahrtsbereich des Firmengeländes der Stadtwerke Peine GmbH hat eine offensichtliche gärtnerische Gestaltung erfahren. Ansonsten ist dieses Quartier kaum durchgrünt. Kennzeichnend für diese Gemengelage ist auch eine durch die jahrzehntelange gewerbliche und industrielle Nutzung bedingte Altlastenproblematik, welche zum Teil bereits abschließend untersucht wurde.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

Menschen	
Beschreibung:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch Gewerbe- und Verkehrslärm belastet. Das Gebiet wird entsprechend der überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Emissionseinschränkung von Gewerbebetrieben und zum Einbau schalldämmender technischer Vorkehrungen an den über eine „Fremdkörper – Festsetzung“ erhaltenen Wohngebäuden getroffen. Demgegenüber setzte der alte, inzwischen aufgehobene Bebauungsplan Nr. 126 für den hier betroffenen Planbereich lediglich zwei auf ihre Lärmemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Weitere konfliktmindernde Festsetzungen waren nicht enthalten.
Bewertung:	Der Bebauungsplan bestätigt die bereits bestehenden Nutzungen. 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:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist als größere Fläche gärtnerisch angelegt. Sonst bietet das Plangebiet kaum Lebensräume für Tiere. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet und die Wohngebäude.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt im Plangebiet. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einiger Pflanzenarten behindern. Da keine negativen 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:	Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist gärtnerisch angelegt. Sonst bietet das Plangebiet kaum Lebensräume für Pflanzen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan bestätigt das bestehende Gewerbegebiet und die Wohngebäude.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt im Plangebiet. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanzen und Tieren zu.
Bezug:	Punkt 4. und 6.2 der Begründung

Boden	
Beschreibung:	<p>Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch starke Bodenverdichtung bzw. Versiegelung geprägt. Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl und keine überbaubaren Flächen fest. Dies bleibt weiterhin der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen.</p> <p>Das Plangebiet ist insgesamt kaum durchgrünt. Lediglich der Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes der Stadtwerke Peine GmbH ist als größere Fläche gärtnerisch angelegt.</p> <p>Auf dem Gelände der Stadtwerke Peine GmbH befindet sich Cyanid im Boden (im Plan gekennzeichnet). Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Weiterhin besteht ein begründeter Verdacht auf Altlasten im rückwärtigen Bereich der Woltofer Straße 50 – 54 und der Bahnstraße 12 und auf dem Grundstück Woltofer Straße 62. Darauf wird in der Begründung hingewiesen und dies ist im Baugenehmigungsverfahren weiter zu verfolgen.</p>
Bewertung:	<p>Der Bebauungsplan selbst bereitet keine zusätzliche Bodenversiegelungen vor.</p> <p>Bodenkontaminationen liegen bereits vor.</p> <p>Kontaminationen des Bodens können gerade in einem gewachsenen Gewerbegebiet nie völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen sind neue Schadstoffeinträge aber nicht zu erwarten.</p> <p>Gefährdungen in Bezug auf den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich der Einzelhandelsbeschränkung sind zurzeit nicht erkennbar. In Bezug auf sonstige künftige Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind jedoch entsprechende Nachweise gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Da nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Beurteilung eines Baugesuchs über die wenigen getroffenen Festsetzungen hinaus weiter nach § 34 BauGB zu treffen. Insoweit ergibt sich gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausgangssituation eine leichte Besserung.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.</p>
Wechselwirkungen:	<p>Der Boden ist Standort für Pflanzen. Da keine bedeutenden zusätzlichen Bodenversiegelungen und Kontaminationen zu erwarten sind, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Pfad Boden – Pflanze auszugehen.</p> <p>Hinsichtlich des Pfades Boden – Mensch sind in den Bereichen der Altlastenverdachtsflächen Gefährdungsnachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</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. Verschiedene Altlasten im Planbereich sind bereits untersucht. Im Bereich des Geländes der Stadtwerke Peine GmbH liegt eine Grundwasserkontamination mit Cyanid vor. Ein weiterer Verdachtsfall ist bekannt. Darauf wird in der Begründung hingewiesen und dies ist im Baugenehmigungsverfahren weiter zu verfolgen.</p> <p>Im Plangebiet liegt bereits ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens vor, welcher den Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserspende senkt.</p>
Bewertung:	<p>Deutliche Erhöhungen des Oberflächenabflusses und der Absenkung der Grundwasserspende sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Kontaminationen des Grundwassers sind zurzeit nicht bekannt, können aber in einem historisch gewachsenen Gewerbegebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen sind zukünftig keine neuen Kontaminationen 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:	Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches faktisch bereits vorhanden ist. Der Versiegelungsgrad ist bereits hoch. 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. Im Plangebiet ist die Luft zudem durch Emissionen von Verkehr und Gewerbe belastet. In diesem Bereich herrscht ein „Industrieklima“.
Bewertung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zu keiner Änderung des vorherrschenden Klimas bzw. Luftverhältnisse führen. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner

Landschaft	
Beschreibung:	Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und ist nahezu vollständig bebaut. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gründerzeitliche Bausubstanz soll durch „Fremdkörper“-Festsetzung erhalten werden. Natürliche Landschaftsräume existieren in dem überplanten Bereich praktisch nicht.
Bewertung:	Negative Auswirkungen auf das z. z. bestehende Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der neuen Regelungsgehalte ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber dem bisher zulässigen Zustand.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 4. der Begründung

Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Beschreibung:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend des bereits vorhandenen Bestandes getroffen. Der Abriss von Sachgütern ist nicht geplant. Es werden bestanderhaltende Festsetzungen (Fremdkörper-Festsetzungen) nach § 1 (10) BauNVO getroffen. Auch die Nutzungsmischung, die sich seit der Gründerzeit entwickelt hat, soll darüber erhalten werden. Bestehende Lärmbeeinträchtigungen sollen gemildert werden. Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Denkmale.
Bewertung:	Kulturgüter werden durch diese Planung erhalten bzw. durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	keiner

Zusammenfassung des Umweltberichts
Bebauungsplan Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine–

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 A (Woltorfer Straße/Bessemerstraße) –Peine– hat auf die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“ keine negativen Auswirkungen.

Der Bebauungsplan bestätigt lediglich das bereits vorhandene Gewerbegebiet und die darin vorhandenen Wohngebäude (Gemengelage), welche bereits im vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 126 vorhanden waren. Lediglich der Einzelhandel soll zur Stärkung des Handels in der Innenstadt aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Die bestehende Lärmbelastung soll durch verschiedene Festsetzungen (z. B.: Beschränkung der Lärmemissionen; Einbau von Lärmschutzfenstern und Türen) gemindert werden. Dies ist als eine positive Auswirkung auf das Schutzgut „Menschen“ zu werten.