STADT PEINE
DER BÜRGERMEISTER
KANTSRASSE 5
31224 PEINE
TEL. 05171-49-0
poststelle@stadt-peine.de

STADT PEINE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 8 –STEDERDORF-„LANDHANDEL WESTLICH KATZENMEER / AN DER K 5“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 -STEDERDORF- „SÜDWESTLICH DER K 5“

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2012

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

in Arbeitsgemeinschaft mit:

LANDSCHAFTSPLANUNG **JACOB**
Dipl.-Ing. Angelika Jacob
Ochsenzoller Straße 142a
22848 Norderstedt
040-521975-0
info@lp-jacob.de
www.lp-jacob.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Lage und Standort im Siedlungsgefüge 3
3. Notwendige Bauleitplanverfahren ..5
3.1 Ausgangslage 5
3.2 Schaffung von neuem Baurecht durch den VEP 8 5
3.3 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 5
3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 – VEP 8 6
3.5 7. Änderung des Flächennutzungsplans 7
4. Sonstige übergeordnete Planungen 8
4.1 RROP 2008 – Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 8
4.2 Ortsentwicklungskonzepte auf Ebene des FNP 9
4.3 Einzelhandelskonzept 10
5. Erläuterungen zum Vorhaben 10
5.1 Hallenneubau 10
5.2 techn. Erschließung - Oberflächenentwässerung 11
5.3 sonstige technische Erschließung 12
5.4 innere verkehrliche Erschließung 12
5.5 Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehre 12
5.6 Grünordnung 13
6. Planungsrechtliche Festsetzungen .14
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen 15
6.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 16
6.4 Maß der baulichen Nutzung 16
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 16
6.6 Sonstiges 16
6.7 Grünordnerische Festsetzungen 17
7. Eingriff / Ausgleich 18
8. Umweltprüfung / Umweltbericht 20
9. Verfahrensvermerke 20

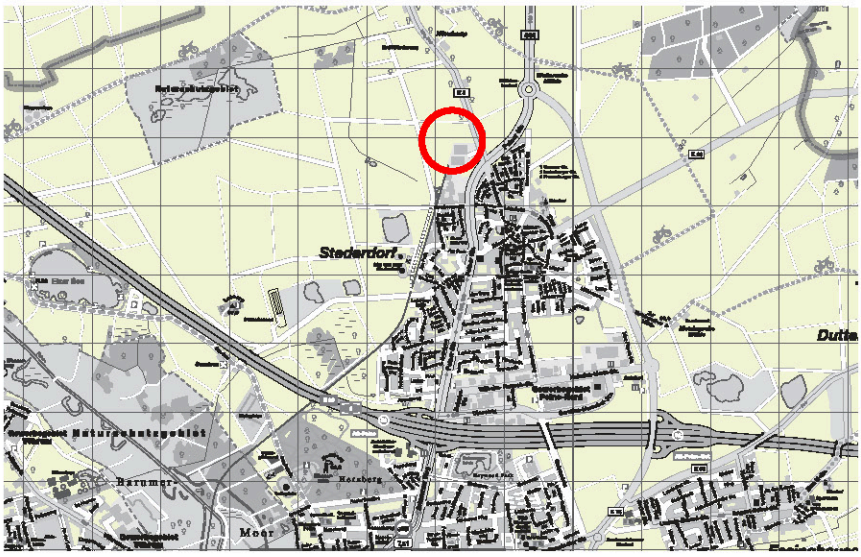
1. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel

Der bestehende Betrieb Albert Elligsen GmbH, Wendesser Landstraße 47 in Peine – Stederdorf will sich nördlich des bereits bestehenden Betriebsstandorts erweitern. Zusätzlich zu den bestehenden gewerblich genutzten Lagerhallen und der Verwaltung des Betriebes soll nördlich der bisher baulich genutzten Bereiche eine weitere Halle, vornehmlich für Lagerung und Verpackung von Kartoffeln und Zwiebeln, errichtet werden. Beabsichtigt ist die Betriebslogistik (u.a. Wiegen, Verpacken, Transporte etc.) auf dem genannten Betriebsgelände (incl. Erweiterung) zu konzentrieren und insbesondere Kosten für den Transportaufwand zu reduzieren, da zurzeit noch eine weitere Lagerhalle in der Ortslage von Stederdorf genutzt werden muss.

2. Lage und Standort im Siedlungsgefüge

Lage des Betriebsgrundstücks (Kreismarkierung)



Lage im Ortsteil

Die bestehenden Betriebsflächen sowie die Erweiterungsflächen, die momentan noch landwirtschaftlich genutzt werden, befinden sich am nördlichen Ortsrand des Peiner Ortsteils Stederdorf. „Eingerahmt“ wird dieser Bereich durch die Kreisstraße 5 im Osten sowie durch die Bundesstraße 444 und weiteren bestehenden gewerblichen Bauflächen im Süden. Westlich, nördlich und östlich der zu überplanenden Grundstücke schließen sich landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an. Schutzwürdige Wohnnutzungen in direkter Umgebung sind nicht vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Betriebes ist bereits vorhanden und wird durch Anschluss an die Kreisstraße 5 gewährleistet.

Bestehende Betriebszufahrt von der K 5 mit Ampelanlage (u.a. auch für den Fahrradverkehr)

Bisherige nördliche Grundstücksgrenze

Blick von Norden auf die betriebliche Erweiterungsfläche (vor der bestehenden Halle)

Linker Bildrand: K 5 mit bestehender Allee

3. Notwendige Bauleitplanverfahren

3.1 Ausgangslage

Bisher Außenbereich gem. § 35 BauGB

Für die beabsichtigte Errichtung und Nutzung der neuen Lagerhalle besteht zurzeit kein Baurecht. Die Bereiche nördlich der bestehenden Betriebsanlagen sind dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Insoweit sind hier nur „privilegierte“ Vorhaben gem. § 35 BauGB genehmigungsfähig, der zukünftig gewerblich genutzte Hallenneubau gehört nicht hierzu.

Bisher überplante Bereiche

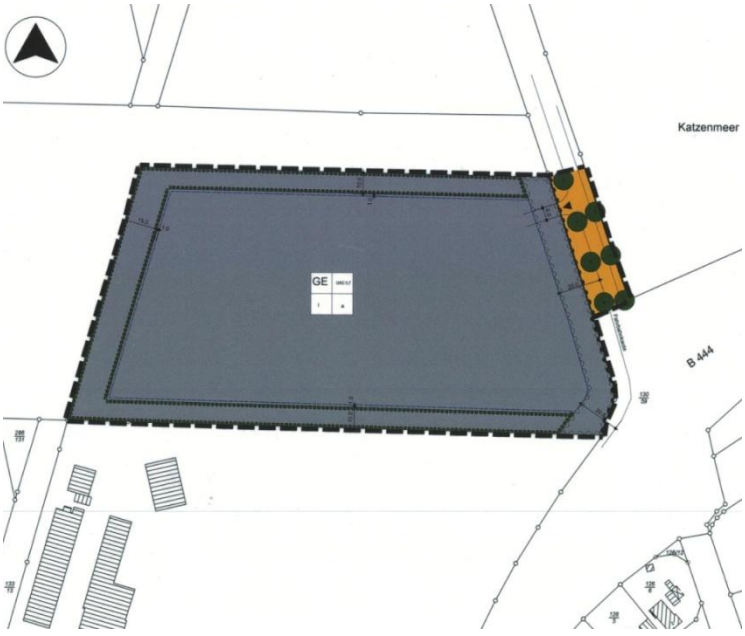
Nur für den auch schon bisher gewerblich genutzten Bereich des Betriebsgrundstücks der Fa. Elligsen wurde bisher durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 31 entsprechendes Planungs- und Baurecht hergestellt (vgl. Pkt. 3.3 dieser Begründung).

3.2 Schaffung von neuem Baurecht durch den VEP 8

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 (VEP 8)

Daher hat sich die Stadt Peine entschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) über das gesamte Betriebsgrundstück aufzustellen, um einerseits das zukünftige Baurecht für die betriebliche Erweiterung (Hallenneubau) zu gewährleisten und andererseits ein, das gesamte zukünftige Gewerbegrundstück umfassendes Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ein ganzheitliches Gestaltungskonzept planungsrechtlich umzusetzen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden auch entsprechende Vorhabendarstellungen (hochbaulich – funktionale Plandarstellungen sowie textliche Erläuterungen) Bestandteil der Satzung.

3.3 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31



Planzeichnung B-Plan Nr. 31

Per Planeinschrieb festgesetzt:
GE
GRZ 0,7
I Vollgeschoss
a – abweichende Bauweise

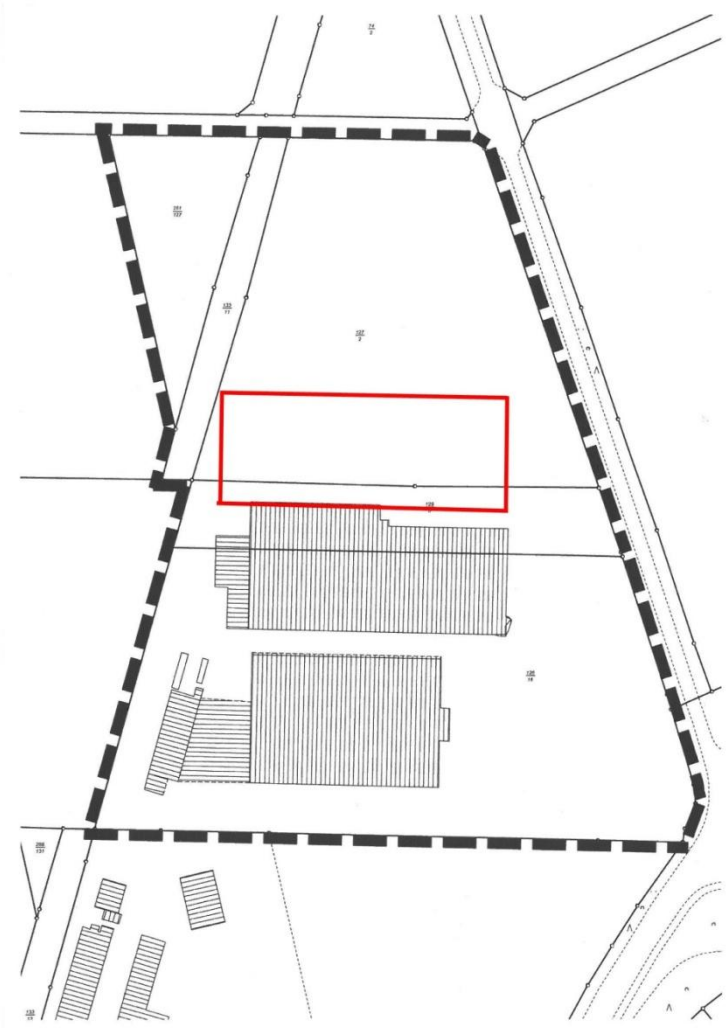
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 –Stederdorf- „Südwestlich der K5“

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 (VEP 8) wird gleichzeitig der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 –Stederdorf- „Südwestlich der K5“ aufgehoben. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasste das bisherige Betriebsgrundstück der Fa. Albert Elligsen GmbH und schuf vor einigen Jahren das Baurecht für die Ansiedlung des Betriebes nördlich der Ortslage von Stederdorf.

3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 – VEP 8

Gesamtheitliche Überplanung des Betriebsgrundstücks der Fa. Elligsen

Um eine Gesamtgestaltung des Betriebsgrundstücks zu gewährleisten sowie aufgrund der Verhinderung von sehr kleinteiligen Teil - Bebauungsplänen soll nunmehr das gesamte bestehende Betriebsgrundstück sowie die vorgesehene bauliche Erweiterung nach Norden in einem verbindlichen Bauleitplan (VEP 8) behandelt werden. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Eingrünung des Grundstücks, werden daher weitgehend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 übernommen und für die Bereiche, die noch nicht überplant wurden, entsprechend weiterentwickelt.



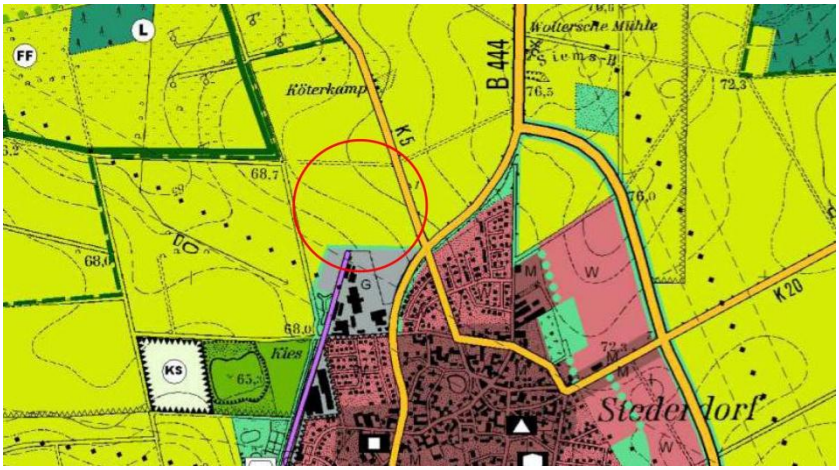
Geltungsbereich des VEP 8 mit Darstellung der bestehenden betrieblichen Anlagen sowie dem Standort der neuen Lagerhalle (rot umrandet)

3.5 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Notwendige Änderung des FNP

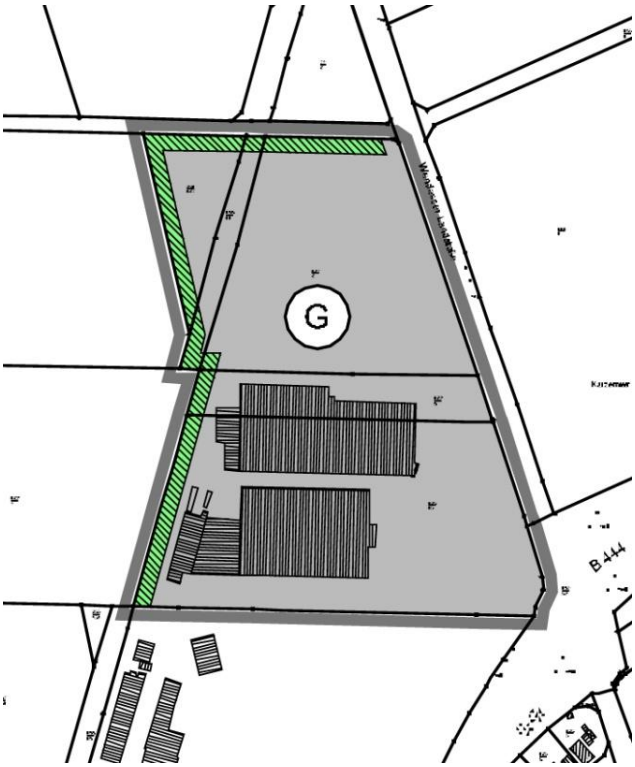
Da das bisherige baulich genutzte Betriebsgrundstück sowie die geplanten Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und dargestellt sind, muss für diesen Bereich auch der Flächennutzungsplan der Stadt Peine parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 geändert werden (7. Änderung des FNP). Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird daher das gesamte zukünftige Betriebsgrundstück als gewerbliche Baufläche –G- ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 (mit festgesetzten Gewerbegebiet –GE-) wird sich damit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

Bisherige Darstellung des FNP – Kreismarkierung



Planzeichnung – Entwurf der 7. Änderung des FNP

Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie Darstellung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung



4. Sonstige übergeordnete Planungen

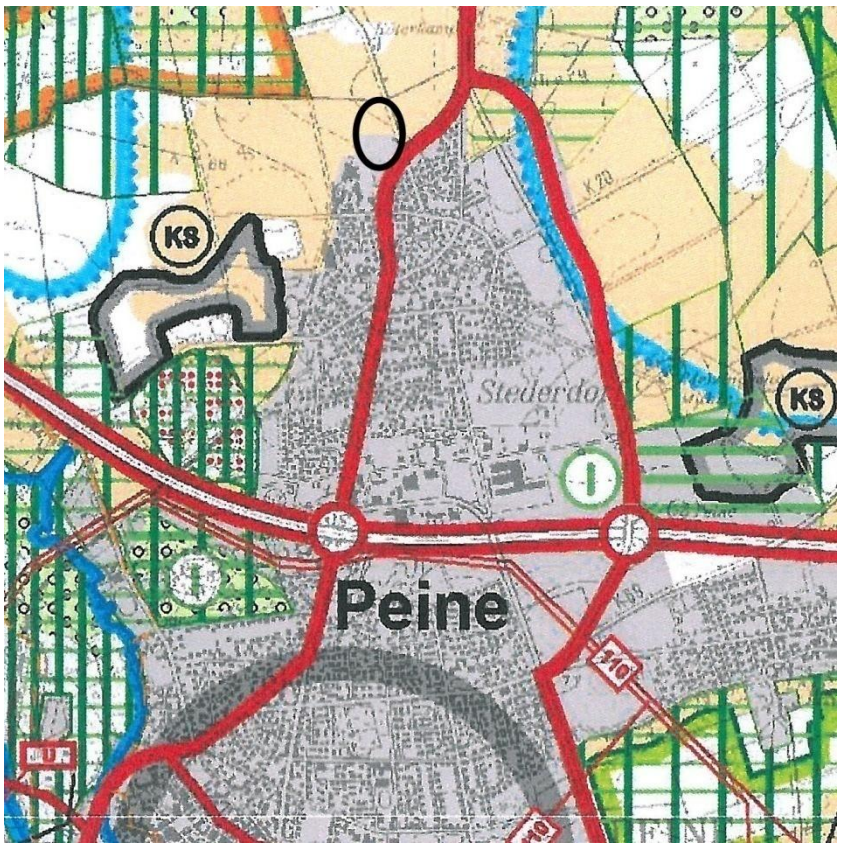
4.1 RROP 2008 – Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Mittelzentrum

Im Zentrale Orte Konzept des RROP wird die Stadt Peine als Mittelzentrum ausgewiesen und bekommt u.a. die Aufgabe zur Versorgung des Verflechtungsraums mit wichtigen Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsmarktfunktionen zugewiesen, die gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Die betriebliche Erweiterung der Fa. Elligsen im Ortsteil Stederdorf steht diesen landesplanerischen Grundsätzen nicht entgegen.

Planausschnitt RROP

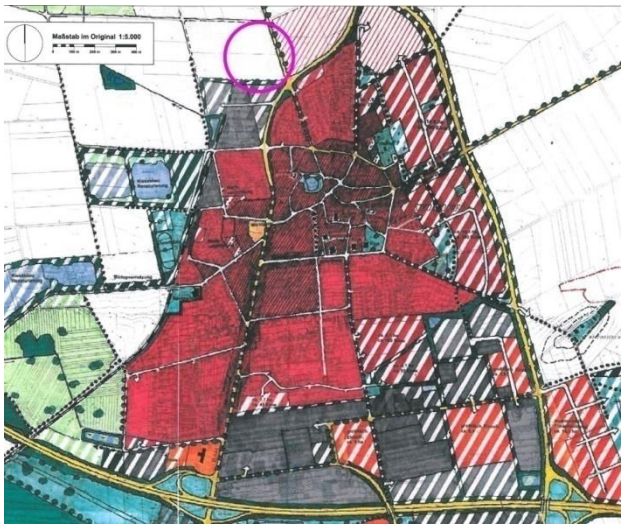
Der Geltungsbereich des VEP 8 ist mit einem Oval gekennzeichnet



Zeichnerische Darstellungen des RROP

Nach der zeichnerischen Darstellung im RROP ist die Fläche der vorliegenden Bauleitplanung teilweise Bestandteil des Peiner Siedlungsraums (vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich) – diese Darstellung betrifft das bisher bereits gewerblich genutzte Betriebsgrundstück. Die nördlich anschließende betriebliche Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Betroffene landesplanerische oder regionalplanerische Belange sind jedoch nicht erkennbar, da die Abweichung von den zeichnerischen Darstellungen auf Ebene des RROP planerisch als unbedeutend eingeschätzt wird. Darüber hinaus ist die Bundesstraße 444 (B 444) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

4.2 Ortsentwicklungskonzepte auf Ebene des FNP



Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept – Ortsteil Stederdorf

Vorhabenbereich = Kreismarkierung

Als stadtentwicklungsplanerische - konzeptionelle Vorstufe zu den Festlegungen und Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans wurden für die verschiedenen Siedlungsbereiche und Ortsteile des Stadtgefüges von Peine einzelne informelle Ortsentwicklungskonzepte, u.a. auch für Stederdorf, erarbeitet.

Vorstufe zum FNP

Der Vorhabenbereich westlich der K 5 und nördlich der dargestellten bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen am ehemaligen Gütergleis ist nicht als potenzielle Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt. Dennoch fügt sich die bereits umgesetzte und kurzfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in das Gesamtkonzept der hier dokumentierten langfristig vorgesehenen Ortsentwicklung ein. Auch wenn bei einer wohnbaulichen Entwicklung östlich der Kreisstraße K 5 entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden müssten (aktiver und / oder passiver Lärmschutz).

Zielaussagen des Ortsentwicklungskonzepts

Einerseits sind östlich der Kreisstraße 5 (gegenüber dem Vorhabenbereich) langfristig zu entwickelnde Siedlungsbereiche bereits dargestellt, andererseits berücksichtigt die beabsichtigte weitere gewerbliche Entwicklung die strukturelle Zonierung des Ortsteils Stederdorf, die eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gütergleises hier insbesondere nordwestlich der Bundesstraße 444 und nördlich des Moorbeerenwegs vorsieht. Insoweit kann hier durch die beabsichtigte Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen von einer planerisch sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers auch im Sinne des Ortsentwicklungskonzeptes gesprochen werden.

Abrundung des Siedlungskörpers

Die Zielaussagen des Ortentwicklungskonzepts hier die zukünftigen Siedlungs- und Ortsränder intensiv einzugrünen (Anpflanzen von Gehölzstreifen, Grundstückseingrünungen, grüne Ortsrandausbildung) wird durch die Vorhabenplanung und den Festlegungen im VEP 8 berücksichtigt.

Ausbildung des Orts- und Siedlungsrands

4.3 Einzelhandelskonzept

Das neue Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Peine wurde am 24. April 2010 beschlossen. Die in ihm enthaltenen detaillierten Vorschläge zielen auf eine tragfähige und städtebaulich ausgewogene Weiterentwicklung des Einzelhandels im Bereich der Stadt Peine. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiteten Vorgaben für außerhalb des Zentrums gelegene Gewerbe- und Sondergebiete fließen in Form von textlichen Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung ein und sichern damit die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt Peines.

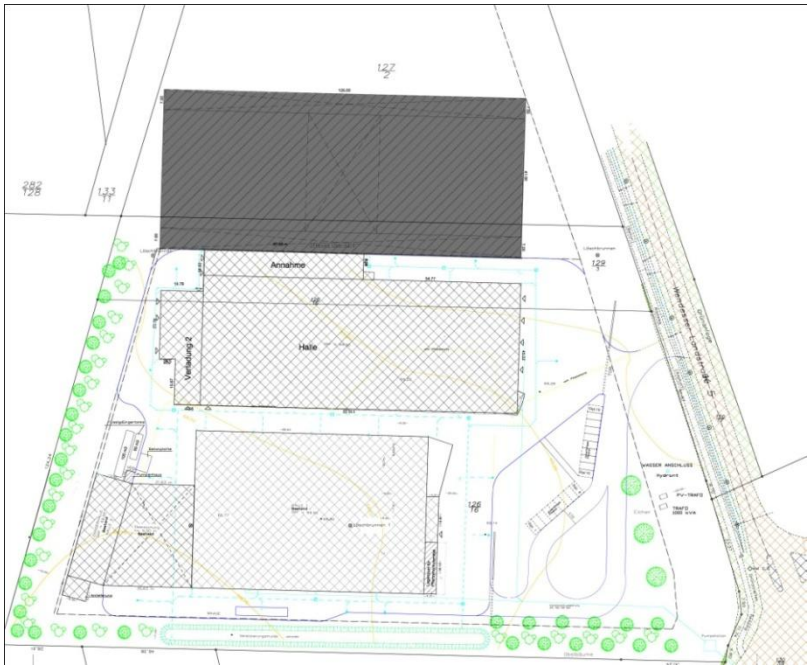
Diese Vorgaben zum Schutz der Peiner Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche werden durch folgende Festsetzungen im VEP 8 gewährleistet. Einzelhandelseinrichtungen sind daher nur unter den folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

- Eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang müssen gegeben sein,
- eine deutlich flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb muss gegeben sein.

Zusätzlich werden als maximale Flächengröße für den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel 200 m² festgesetzt.

5. Erläuterungen zum Vorhaben

5.1 Hallenneubau



Hallenneubau (grau hinterlegt) und bestehende Betriebs- und Erschließungsanlagen südlich des Hallenneubaus

Der beabsichtigte Hallenneubau soll aus betrieblichen - funktionalen Gründen im direkten Anschluss an die bestehenden gewerblichen Anlagen errichtet werden. Aufgrund dieser Anforderungen

Hallenneubau nördlich des bisherigen Betriebsgrundstücks

an die Betriebsstruktur sowie der Gegebenheiten der Grundstückszuschnitte sowie der verkehrlichen Erschließung über die Kreisstraße 5 kann dies sinnvollerweise nur nördlich der bisherigen Betriebseinrichtungen erfolgen. Andere Standortalternativen sind nicht gegeben. Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer dieser bisher nördlich des Betriebsstandorts gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5.2 techn. Erschließung-Oberflächenentwässerung

Technische und verkehrliche Erschließung – Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser

Die grundsätzliche technische und verkehrliche Erschließung existiert und muss aufgrund der betrieblichen Erweiterungen nicht geändert, ergänzt oder vergrößert werden. Dies gilt jedoch nicht für den Umgang mit dem zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser. Hier wurde (wie bereits für die bestehenden betrieblichen Anlagen) ein Entwässerungskonzept für das anfallende Oberflächenwasser erarbeitet. Ziel hierbei war es, auch das neu hinzukommende Oberflächenwasser (also das anfallende Dachflächenwasser des Hallenneubaus sowie das anfallende Oberflächenwasser auf den notwendigen Hallenumfahrten) auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen. Ein fachtechnisches Gutachten wurde beauftragt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Plandarstellung der erforderlichen Versickerungsmulden

Konzept Oberflächenentwässerung: Auszug aus dem fachtechnischen Gutachten

„Im Zuge des Hallenumbaus fallen erhebliche zusätzliche Regenwassermengen an. Ein Regenwasserhausanschluss an das örtliche Regenwasserkanalnetz besteht nicht.
Eine Regenversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Geschiebelehms technisch nicht möglich.
Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde Landkreis Peine am 05.04.2011 könnte einer Regenwasserversickerung trotz der baugrundlichgutachterlichen Stellungnahme zugestimmt werden, wenn der anstehende Geschiebelehm gegen nicht bindigen Boden, sandige Kiese/kiesige Sande ausgetauscht würde.

Versickerungsflächen

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Bodenaustausches und der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Peine ergeben sich die erforderlichen Versickerungsflächen westlich und östlich der Halle aus den nachstehenden Berechnungen bezogen auf die gewählte Böschungsneigung n=1:4 und der errechneten Einstauhöhe."

Berücksichtigung der Versickerungsflächen im VEP 8

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des VEP 8 werden die oben aufgezeigten Versickerungsflächen als „Flächen für Versickerungsmulden" festgesetzt – die Flächen werden weder von überbaubaren Grundstücksflächen, noch von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert.

5.3 sonstige technische Erschließung

Schmutzwasser

Aufgrund des Hallenneubaus (ausschließlich als Lagerhalle genutzt), wird kein zusätzliches Schmutzwasser im nennenswerten Umfang anfallen. Die bestehenden Einrichtungen für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers müssen daher nicht geändert oder erweitert werden.

Trinkwasserversorgung

Die notwendige Trinkwasserversorgung erfolgt über den bereits bestehenden Trinkwasseranschluss.

Löschwasser

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich zwei Löschwasserbrunnen, jeweils westlich und östlich im Randbereich des Grundstücks. Der Abstand zu den westlichen und östlichen Stirnseiten des geplanten Neubaus beträgt 30m mittig zum Gebäude, zur Mitte Nordseite ca. 125m und zur Mitte Südseite ca. 65m. Hierneben verläuft westlich eine Trinkwasserleitung DN 500 Vöhrum - WW II, die ebenfalls nicht überbaut werden darf. Gemäß Wasserverband Peine steht hierüber eine Löschmenge von maximal 48m³/h gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung.

Trinkwasserleitung

Elektroversorgung

Die notwendige Energieversorgung mit Elektrizität kann über die bereits auf dem Grundstück befindlichen Trafostationen erfolgen.

5.4 innere verkehrliche Erschließung

Innere Verkehrserschließung

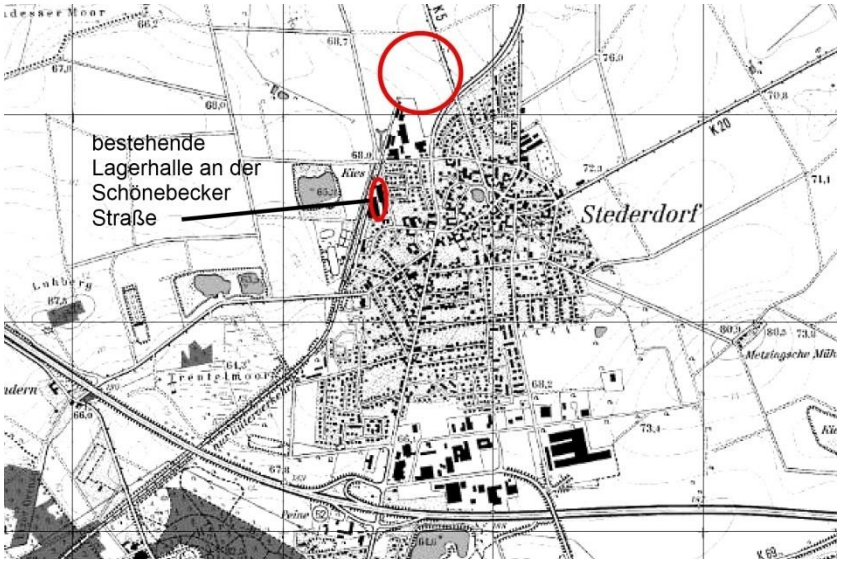
Für den geplanten Neubau ist östlich, nördlich und westlich eine Umfahrt (Betonbauweise) in 5,00 m Breite geplant. Das Oberflächenwasser wird den Versickerungsmulden zugeführt. Die Anbindung der östlichen Umfahrt erfolgt an bereits vorhandene innere Erschließungsstraßen. Eine zusätzliche Zufahrt von der Wendesser Straße, K5 ist im Übrigen nicht zulässig und weder geplant noch vorgesehen.

5.5 Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehre

Keine Erhöhung der Transportverkehre
Entlastung der Ortslage Stederdorf

Bisher werden am „alten" Betriebsstandort an der Schönebecker Straße innerhalb des Ortsgefüges Stederdorf ca. 6.000 Tonnen Kartoffeln von September bis März eingelagert. Da das endgültige Verwiegen und der Abtransport der Kartoffeln jedoch bereits am neuen Betriebsstandort an der Wendesser Landstraße (Kreisstraße K

5) erfolgt, sind bisher ca. 240 LKW – Fahrten zu je 25 Tonnen durch Stederdorf notwendig. Der Hallenneubau soll nunmehr die Lagerkapazität der „alten“ Lagerhalle an der Schönebecker Straße übernehmen und führt somit nicht zu einer Steigerung der Transportverkehre zum oder vom Betriebsstandort an der Wendesser Landstraße, jedoch wird die Ortslage Stederdorf erheblich von bisher stattfindenden LKW-Fahrten entlastet.



Lage der „alten“ Lagerhalle an der Schönebecker Straße

5.6 Grünordnung

Ortsrandeingrünung

Neben weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, die nördlich des Hallenneubaus planungsrechtlich vorgesehen werden, ist innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine (insbesondere nach Norden und Westen und teilweise auch nach Osten) intensive Grundstückseingrünung (Ortsrandeingrünung) vorgesehen, um das gesamte Betriebsgrundstück in die Landschaft einzubinden und die Zielsetzung des Flächennutzungsplans hier räumliche wirksame Grünstrukturen dauerhaft umzusetzen, zu gewährleisten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE/N1 — eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1BauNVO

GE/N2 — eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GH max = 82,50 üNN — maximal zulässige Gebäudehöhe mit Angabe der Meter über N.N.
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

a — abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 2
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (s. textl. Festsetzung Nr. 3.5 und Satelitenplan)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzungen Nr. 3.2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume, s. textl. Festsetzungen Nr. 3.1
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2

Die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzungsstruktur. Als festgesetzte Baugebietskategorie wird daher Gewerbegebiet –GE- gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die detaillierten Nutzungsregelungen werden jedoch spezifisch auf das Vorhaben der Firma Landhandel Elligsen abgestimmt und im Weiteren für den Bereich des zentralen Betriebsbereichs sowie für die nördlichen Erweiterungsflächen (inklusive des Standorts des Hallenneubaus) unterschiedlich festgelegt.

GE/N1

Im zentralen, bisher auch schon baulich genutzten südlichen Betriebsbereich (GE/N1) sind daher zulässig: Gewerbebetriebe für die Be- und Verarbeitung, Lagerung und Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten; Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GE/N2

Die gleichen Nutzungszulässigkeiten gelten für den nördlichen Erweiterungsbereich (GE/N2), jedoch wurden hier Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund der Lage und Standorte der bestehenden und vorgesehenen Vorhaben nicht mehr sinnvoll erschlossen werden können.

Nutzungsausschlüsse im gesamten Plangebiet

Da die Nutzungsregelungen vorhabenbezogen auf den bestehenden Landhandelsbetrieb abgestimmt wurden, sind weitere in der BauNVO genannten zulässigen GE-Nutzungen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Hierzu zählen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; öffentliche Betriebe; Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

6.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen

Regelungen zum Einzelhandel

In Anpassung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Peine und der darin genannten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten wird folgendes festgesetzt:

Untergeordneter und betriebsbezogener Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufs- und Ausstellungsflächen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe (eine deutlich flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb muss gegeben sein) sind. Maximal 200 m² Grundfläche für die ausnahmsweise zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsflächen werden ermöglicht.

Schutz der Peiner Innenstadt

Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Peiner Innenstadt, ohne jedoch den Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen an den Endverbraucher auf dem Betriebsgrundstück komplett auszuschließen.

6.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Schutz der Grundstücksränder und Herstellung von gestalterisch verträglichen Übergängen in die Landschaft

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festlegung soll insbesondere die Grundstücksränder vor störenden Anlagen sichern und damit gleichzeitig die Übergänge in die Landschaft verträglicher gestalten. Aus den gleichen Zielsetzungen sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 und 0,6

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Ursprungs – Bebauungsplan. Für den zentralen Betriebsbereich wird daher eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Im nördlichen Entwicklungsbereich, im Übergang zur Ortsrandausbildung, wird eine verringerte GRZ von 0,6 festgesetzt (im Ursprungs – Bebauungsplan wurde flächendeckend eine GRZ von 0,7 ausgewiesen). Dies soll sicherstellen, dass im zentralen Betriebsbereich übliche Ausnutzungsziffern für Gewerbegebiete gewährleistet werden. Im nördlichen Erweiterungsbereich wird jedoch aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine deutlich geringere GRZ festgesetzt.

Bauliche Höhenentwicklung

Die Festlegungen zur baulichen Höhenentwicklung orientieren sich an den bisher genehmigten Vorhaben. Entsprechend wird für das gesamte Betriebsgrundstück eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 82,50 m über N.N. (über normal Null) festgesetzt. Dies entspricht der baulichen Höhenentwicklung der bestehenden zentralen Sortier- und Lagerhalle.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise

Wie im Ursprungs – Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgelegt werden, die bestimmt, dass Gebäude auch über 50 m Länge errichtet werden dürfen, die in der offenen Bauweise zu berücksichtigenden Abstandsregelungen sind jedoch einzuhalten.

„Baufenster“

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen berücksichtigt sowohl die „Bauverbotszone“ an der Kreisstraße 5 wie auch die notwendigen Anpflanzstreifen an den zukünftigen Ortsrändern, die bestehende Trasse der Trinkwasserleitung sowie die vorgesehenen Versickerungsmulden für das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, gewährleistet aber dennoch eine flexible Grundstücksausnutzung.

6.6 Sonstiges

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Da sich das gesamte Betriebsgrundstück außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, wurde bereits im Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 31 –Stederdorf- folgende Regelung zur Betriebs- /Grundstückszufahrt getroffen: Zulässig ist hier nur eine Grundstückszufahrt, weitere Zu-

fahrten sind hier nicht zulässig. Diese Regelung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen zu den „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ bzw. „Einfahrtsbereich“ an der Kreisstraße K 5 in die Planfassung des Bebauungsplanes übernommen.

Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 5

Ebenfalls in Übernahme der bereits getroffenen Regelungen des Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 31 –Stederdorf- wird im räumlichen Umgriff der Betriebszufahrt auch die Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 5 als solche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs werden die bestehenden Alleebäume zum Erhalt festgesetzt.

Bauverbotszone an der Kreisstraße K 5

Gemäß den Richtlinien des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) wird entlang der westlichen Seite der Kreisstraße k 5 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen ab Fahrbahnrand) auf dem Betriebsgrundstück als nachrichtliche Übernahme dargestellt. In diesem Bereich ist die Errichtung jeglicher „hochbaulicher“ Anlagen unzulässig.

Bestehende Trinkwasserleitung

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird das Betriebsgrundstück durch eine bestehende Trinkwasserleitung (DN 500 Vöhrum - WW II). durchschnitten. Die Trassenlage dieser Trinkwasserleitung wird durch ein Leitungsrecht mit insgesamt 4,0 m Breite zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt und darf nicht überbaut werden.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen

Nach Norden und Westen wird das Erweiterungsgelände durch 10-15 m breite Anpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern gestalterisch und ökologisch in die angrenzende freie Landschaft eingebunden. In der ansonsten schwach strukturierten Kulturlandschaft werden dadurch Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen (Brut- und Nahrungsraum, Deckung, Unterschlupf). Zudem wird der zukünftige nördliche Siedlungsrand Stederdorfs landschaftlich gestaltet. Zugleich erhält der angrenzende Wirtschaftsweg, der auch der Feierabenderholung als Spazierweg dient, eine naturnah gestaltete Randstruktur. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen des bestehenden Betriebsgeländes orientieren sich am Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 31 –Stederdorf- und werden entsprechend übernommen.

Regelungen zu Einfriedungen

Die Festsetzung, Einfriedungen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze nur auf der landschaftsabgewandten Seite (also am „inneren“ Rand der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu errichten, soll die Lebensraumfunktion der neuen Gehölzpflanzungen und den Verbund mit der freien Landschaft stärken. Einzäunungen direkt auf den Grundstücksgrenzen würden zu Barrieren insbesondere für Vögel und Kleinsäuger führen.

Zusätzliche Baumreihe entlang der Kreisstraße K 5

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird auf Privatgrund eine zusätzliche Baumreihe festgesetzt, die ebenfalls der Ortsbildgestaltung und Einbindung des Bauvorhabens dient. Die innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens zur Landesstraße

angeordneten Baumpflanzungen haben ausreichenden Entwicklungsspielraum und stehen nicht in Konkurrenz zu den vorhandenen Alleebäumen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sowie der Versickerungsmulden sind aufeinander abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Da aufgrund des Ergebnisses des Bodengutachtens eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich möglich ist (unter der Voraussetzung des Bodenaustausches), wird diese Maßnahme zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen textlich festgelegt. Die fachgutachterlich entwickelten Standorte und Größen der notwendigen Versickerungsmulden werden zusätzlich als zeichnerische Festsetzung in der Planfassung ausgewiesen.

7. Eingriff / Ausgleich

Ausgangslage

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt für den Bereich nördlich des rechtswirksamen B-Plans 31, da die Versiegelungen im Zuge der Erstbebauung für den B-Plan 31 bereits bilanziert sind. Da jedoch auch der im B-Plan 31 festgesetzte nördliche Gehölzstreifen durch die Neubebauung wegfällt, wird dieser Streifen in die Bilanzierung mit einbezogen. Es wird auch die auf der Grundlage einer Genehmigung nach § 33 BauGB bereits bestehende Bebauung der nicht rechtswirksam gewordenen 1. Änderung des B-Plans 31 mit bilanziert und verrechnet.

Bewertung nach „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“

Die Bilanzierung erfolgt nach der für Nordrhein-Westfalen erstellten Arbeitshilfe: „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Dabei wird anhand von biotopspezifischen Wertstufen der Ist-Zustand (Bestand) einem Prognosewert (Planung) gegenübergestellt. Der Prognosewert stellt den Biotopwert dar, der nach 30 Jahren der Maßnahmenumsetzung mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht wird. Die Wertstufen reichen von 0 (kein ökologischer Wert) bis 10 (sehr hoher ökologischer Wert).

Punktebewertung

Die Multiplikation der jeweiligen Flächengröße des Biotoptyps mit seiner Wertstufe führt zu einem Punktestand. Die Punkte werden getrennt nach Bestand und Planung errechnet. Verbleibt bei der Summenbildung des Punktestands von Bestand zu Planung ein Defizit, ist der Eingriff mit den Maßnahmen im Plangebiet als nicht ausgeglichen anzusehen und es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ist die Summe positiv, ist der Eingriff mit den Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

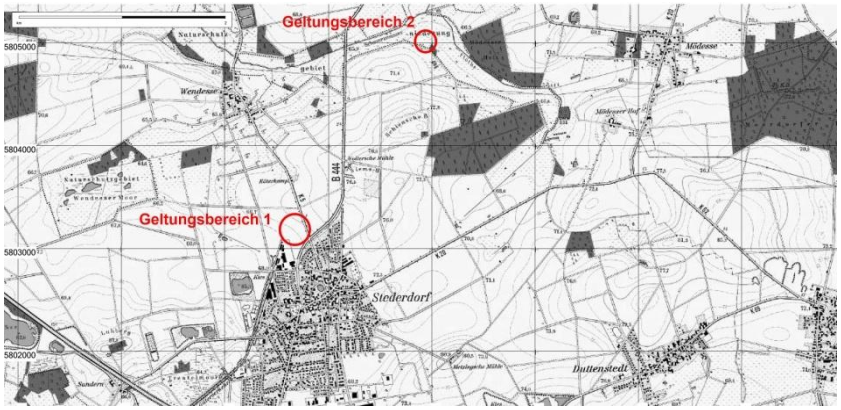
Ergebnis der Bilanzierung

Es ergibt sich durch die Planung ein Defizit von 34.609 Punkten. Das Defizit wird durch zwei externe Ausgleichsflächen ausgeglichen (die genauen Bilanzierungswerte sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

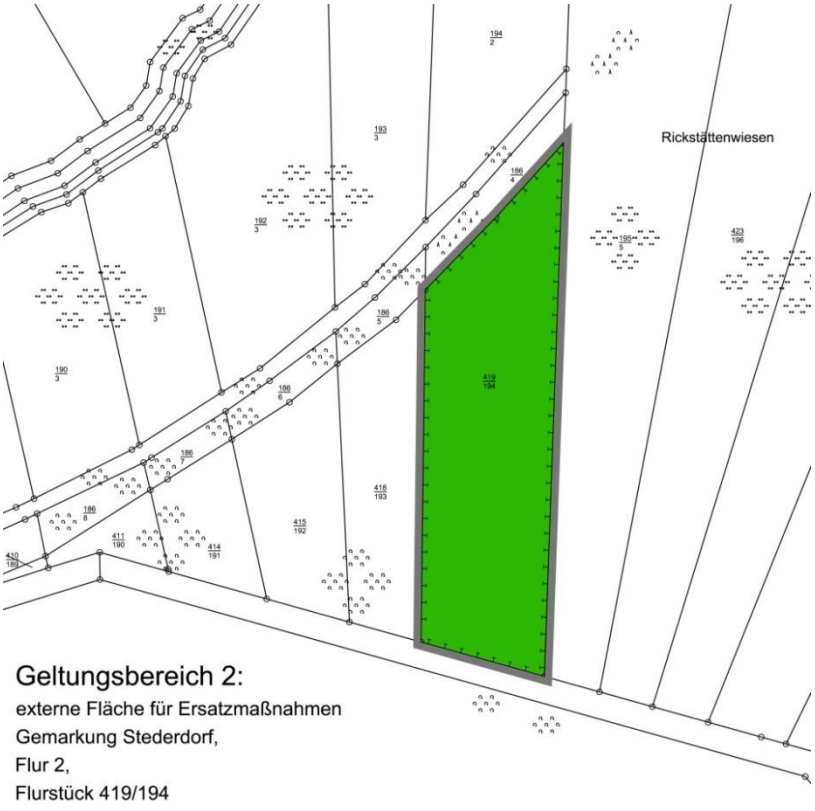
Ausgleichsfläche 1

Ausgleichsfläche 1 (Geltungsbereich 2):
Stadt Peine, Gemarkung Stederdorf, Flur 2, Flurstück 419/194 (südlich des Bahndamms)

Ausgangssituation: Ackernutzung
Größe: 7.212 m²
Entwicklungsziel: Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf ca. 50% der Fläche; Verbund mit vorhandenen Gehölzstrukturen ohne Beeinträchtigung der Weitläufigkeit der Niederung
Diese Ausgleichsfläche liegt im Stadtgebiet Peine, entsprechende „Maßnahmenfestsetzungen" werden daher in einem „Satelliten" – Geltungsbereich planungsrechtlich festgesetzt und in der Planzeichnung des VEP 8 verankert.



Lage der Ausgleichsfläche 1 (Geltungsbereich 2) auf Peiner Stadtgebiet

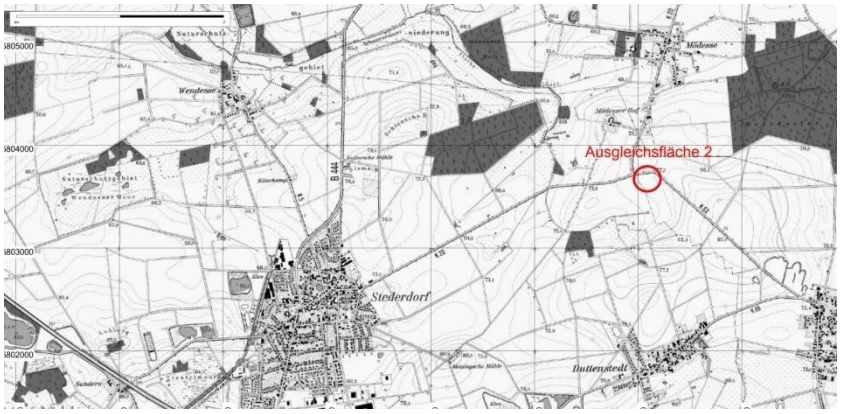


Ausschnitt - Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche 2
Gemeinde Wendeburg, Gemarkung Meerdorf, Flur 1 Flurstück 9/3
Ausgangssituation: Ackernutzung

Ausgleichsfläche 2

Größe: 7.529 m²
Entwicklungsziel: Anlage eines Feldgehölzes als Trittsteinbiotop, d.h. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern; Belassung eines 10 m breiten Krautsaumes entlang der Kreisstraße K 62 (Vermeidung von Wildunfällen); Belassung von 5 m breiten unbepflanzten Saumzonen zu den sonstigen Grenzen. Da diese Ausgleichsfläche nicht im Stadtgebiet der Stadt Peine liegt (Standort liegt im Bereich der Gemeinde Wendeburg, Gemarkung Meerdorf) wird die Durchführung der Maßnahmen über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum VEP 8 sichergestellt.



Lage der Ausgleichsfläche 2 in der Gemeinde Wendeburg

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ackerflächen in Wendeburg (Gemarkung Meerdorf) und Stederdorf mit einer teilweisen Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und einer Entwicklung von Ruderalfluren bzw. Staudensäumen führt zu einer rechnerisch ermittelten Verbesserung in der Biotopqualität von 36.437 Punkten. Für den Ausgleich ist ein Punktewert von 34.609 erforderlich. Der Eingriff ist somit rechnerisch ausgeglichen bzw. leicht überkompensiert.

Ergebnis der Ausgleichsbilanzierung

8. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesondertes Dokument der Begründung beigefügt.

9. Verfahrensvermerke

Die Bürger wurden über die allgemeinen Zwecke und Ziele der der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.03 2011 bis zum 06.04.2011 (einschließlich) informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde bei einem Scoping-Termin am 15.03.2011 und mittels Anschreiben mit beigefügten Unterlagen am 28.02.2011 vorgenommen. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 31.03.2011 aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand vom 24.05.2012 bis zum 25.06.2012 (einschließlich) statt.

Öffentliche Auslegung

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) wurde mittels Anschreiben vom 21.05.2012 vorgenommen. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 25.06.2012 aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 "Landhandel westlich Katzenmeer / an der K 5" mit örtlicher Bauvorschrift -Stederdorf- mit Begründung und Umweltbericht zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Südwestlich der K5“ -Stederdorf- während seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung beschlossen.

Peine, den 28.11.2012

gez. Michael Kessler
(Michael Kessler)
Bürgermeister