Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 (Am Ottos Hof), Stadt Peine

1.0 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In den letzten Jahren hat sich die Wohnungsmarktsituation bundesweit - und so auch in Peine - deutlich verschlechtert.

Es besteht ein Mangel an Wohnbauland.

Die Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung sehen die Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere auf den freien Flächen, die infrastrukturell gut angeschlossen sind, vor.

Die ständige Nachfrage nach attraktiven Eigenheimgrundstücken in der Kernstadtnähe rechtfertigt die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem verträglichen Maß Wohnbauflächen auszuweisen, wobei sich Art und Maß an den angrenzenden Wohnbauflächen orientieren.

2.0 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, Peine, bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist für den zu planenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Planung ist diesem Ziel angepaßt.

...

3.0 Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Kernstadt und ist über die Straße "Am Ottos Hof" erreichbar.

Den nördlichen und westlichen Anschluß bildet ein eingeschossiges allgemeines Wohngebiet. Im übrigen grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage und an die Straße "Am Ottos Hof".

In einem zweiten Planungsabschnitt ist die östlich des Planbereiches vorhandene Ackerfläche für Mehrfamilienhäuser und eine großzügige Anlage für Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene vorgesehen. Mittels eines Investorenwettbewerbs soll dort eine anspruchsvolle Wohnanlage im Grünen entstehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde das Baugelände im Zuge der Anlage des Regenrückhaltebeckens auf ein Geländeniveau von 66,50 m ü. NN mit Sand und Kies aus dem Aushub angehoben.
Im Regenrückhaltebecken ist der Maximaleinstau lt. genehmigtem Entwurf mit 66,0 m ü. NN angegeben. Die Überlaufschwellen sind mit 65,75 m ü. NN gebaut worden. Bei starken Regengüssen kann der Stauwasserspiegel auf diesen Wert ansteigen und sich in dieser Höhe durch die angeschlossenen Regenwasserkanäle, Dränage im ehemaligen Wellengraben und letztendlich durch den Einstau des Grundwasserspiegels in den Bauflächen rund um das Regenrückhaltebecken wiederfinden. Bei Neubauten sollten deshalb die Kellerwände entsprechend abgedichtet werden (Wannengründung).

Nach der geologischen Karte steht im südöstlichen Bereich Flachmoortorf (z. T. abgetorft) über Feinsand an. Nach Nordwesten folgen humose Sande über Sand. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegen saalezeitliche Sande über z. T. verlehmtem Schotterkies.

Für die Erschließung des Bebauungsgebietes "Am Ottos Hof" in Peine wurden außerdem mit Hilfe von 12 Rammkernsondierungen die Boden- und Grundwasserverhältnisse untersucht.

Im Planbereich wurden gering tragfähige Auffüllungen über ausreichend tragfähigen verlehmten Sanden angetroffen. Im Untergrund schließen sich tragfähige Sande und Kiese an. Vereinzelt konnte die ehemalige Geländeoberfläche unterhalb der Auffüllungen anhand dünnmächtiger humoser Böden festgestellt werden. Formsande der Stahlwerke Peine, die seinerzeit im gesamten Stadtgebiet partiell abgelagert wurden, konnten anhand der durchgeführten Rammkernsondierungen im Bodenprofil nicht festgestellt werden.

...

Die Gebäudegründungen können in den tragfähigen Böden flach über Streifen- und Einzelfundamente oder eine Bodenplatte ausgeführt werden.
Im Bereich der Auffüllungen ist eine Nachverdichtung oder ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Tragfähigkeit vorzunehmen. Im Plangebiet wirken sich die humosen Böden bei einer Nichtunterkellerung nicht nachteilig aus. Bei einer Unterkellerung sind sie ggf. auszutauschen.

4.0 Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

4.1 Baugebiet/bauliche Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen soll in dem neuen Wohngebiet Wohnbebauung konzentriert werden. Nutzungen, die das Ruhebedürfnis stören könnten, werden ausgeschlossen.

Die wesentlichen Versorgungseinrichtungen wie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Zentrum der Stadt vorhanden. Es kann daher auf diese Versorgungseinrichtungen in dem neuen Baugebiet, das sich in einer Randlage befindet, verzichtet werden.

Die Geschossigkeit wird auf ein Geschoß begrenzt, da diese auch in der vorhandenen Bebauung vorherrschend ist. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung getroffen worden, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt ebenfalls die Struktur- und Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung auf.

Um den Charakter des angestrebten Einfamilienhausgebietes zu wahren, wird es für erforderlich gehalten, die Zahl der Wohnungen auf max. zwei je Wohngebäude zu beschränken.

Die Baugrenzen werden großzügig gefaßt, und Festsetzungen in bezug auf Stellung der Anlagen werden zugunsten der gestalterischen Freiheit nicht getroffen.

...

Für das Baugebiet gilt die textliche Festsetzung, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Das Straßenbild wird gerade durch die grünen Vorgärten positiv unterstützt und beeinflußt somit die Wohnqualität. Die Bauflächen sind so großzügig zugeschnitten, daß die Einschränkung zumutbar ist.

4.2 Entwässerung

Die innere Erschließung des Baugebietes wird im Trenn-Entwässerungsverfahren durchgeführt.

Das anfallende Regenwasser wird im offenen Graben, der parallel zur Straße Am Ottos Hof vorgesehen ist, gesammelt und anschließend in das nahe liegende Rückhaltebecken Schäferstraße geleitet. Diese Regenwasserableitung dient gleichzeitig als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für den Mehrabfluß infolge der Bebauung des Plangebietes.

Wirkungsvolle Versickerungsmaßnahmen im Baugebiet sind aufgrund geringer Durchlässigkeit der zwischen Auffüllungen und Sanden und Kiesen liegenden humosen Böden sowie des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich.

Für die Schmutzwasservorflut ist der nahe gelegene bestehende Schmutzwasserkanal in der Straße "Am Ottos Hof" wegen der zu geringen Tiefe ungeeignet.

Für die äußere Erschließung wird deshalb parallel zur Straße, im Bereich der öffentlichen Grünfläche, ein neuer Vorflutkanal bis zum Schmutzwasser-Pumpwerk Schäferstraße verlegt.

4.3 Verkehrsfläche

Das Planungsgebiet ist über die Straße "Am Ottos Hof" zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße, die 5,50 m breit ausgebaut werden soll. Diese Straße ist ohne Hochbord geplant, und als Material ist Betonsteinpflaster vorgesehen.

Der geschwungene Straßenverlauf soll der Verkehrsberuhigung dienen. Andererseits kann damit gleichzeitig eine stadtgestalterisch erwünschte Gliederung des Baugebietes erreicht werden.

...

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Im übrigen sind Einstellplätze auf den Privatgrundstücken herzurichten. Um die Versiegelungsflächen zu minimieren und um das Niederschlagswasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen, sollen die Stellplätze sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Damit wird ein Beitrag zum Schutz der Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geleistet.

Die Hinterlieger sowie Anwohner der 3,00 m breiten Wege müssen die Mülltonnen bzw. Sperrmüll am Tag der Abfuhr an der nächsten Erschließungsstraße bereitstellen.

Die im Planbereich vorgesehenen Fußwege dienen als fußläufige Verbindungen zum geplanten Spielplatz einerseits und zum vorhandenen Fußweg in Richtung Stadtmitte andererseits.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Parallel zur Straße "Am Ottos Hof" ist eine 7,00 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen, die außer Baum- und Strauchpflanzungen einen offenen Graben als Vorfluter für das Regenwasser beinhaltet.

4.5 Private Grünflächen

Als Abgrenzung zur Kleingartenanlage und als sinnvolle Nutzung der in diesem Bereich vorhandenen und zu erhaltenden Böschungsfläche ist entlang der Ostgrenze des Plangebietes auf den Grundstücken eine 5,00 m breite private Grünfläche für Anpflanzungen vorgesehen.

Um den Eigentümern trotzdem Raum für eine wirtschaftliche und individuelle Grundstücksgestaltung zu geben, ist auf der Pflanzfläche leidiglich das Maß für die Anpflanzung festgesetzt.

Des weiteren sind am Straßenrand einzelne Bäume vorgesehen. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan ersichtlich.

...

4.6 Natur- und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan weist die überplante Fläche als eine in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkte, vormals intensive ackerbauliche Nutzung aus. Eine durchgeführte Überprüfung anhand des Quantifizierungsmodells (Hamburger Modell) zeigt, daß eine Kompensation des Eingriffswertes vor Ort zu 67,7 % möglich ist.

Nach § 1 Abs. 1 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990 soll bei Aufstellung von neuen Bebauungsplänen einem dringenden Bedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Es wird deshalb auf weitere Kompensationsmaßnahmen, die ein Entfallen von Baugrundstücken zur Folge hätten, verzichtet. Als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für den Mehrabfluß infolge der Bebauung dient die Regenwasserleitung in das Rückhaltebecken Schäferstraße (siehe Punkt 4.2).

Der Ausgleich entsprechend § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz wird durch die eigenverantwortlichen Beiträge der Bauherren noch verbessert.

Begrünte Dachflächen und Fassaden sind zwar nicht festgesetzt, aber wünschenswert, weil sie zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und somit als Ausgleich zur Bodenversiegelung dienen.

4.7 Umweltschutz

Die westliche Begrenzung des geplanten Baugebietes wird durch bereits bestehende Bebauung gebildet. Auf diesen Grundstücken soll eine Altablagerung unbekannter Zusammensetzung (ehemaliger Firmenlagerplatz mit Kiesgrube) bestehen.

Zur Erfassung von potentiellen Einflüssen der Altablagerung auf das neue Baugebiet wurde eine gezielte Untersuchung durchgeführt.

Die Ermittlungen zeigten, daß die Altablagerung zu keinen relevanten Beeinflussungen des geplanten Baugebietes führt. Es ist zwar eine diffuse Grundwasserbelastung in absolut geringer Größenordnung lokal zu verzeichnen, die jedoch keinen Handlungsbedarf bedingt.

...

5.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	= 2,74 ha
Erschließungsfläche	= 0,25 ha
Öffentliche Grünflächen	= 0,09 ha
Größe des Nettobaulandes	= 2,40 ha

Am Ottos Hof

Größe des Nettobaulandes	= 2,40 ha
- überbauter Teil des Nettobaulandes (GRZ = 0,3)	= 0,72 ha
- Nebenanlagen (Garagen, Terrassen)	= 0,24 ha
- Gartenflächen	= 1,44 ha

Geplant sind 25 Einzel- bzw. Doppelhäuser	= 25,0 WE
(30 % Einliegerwohnungen)	= 8,0 WE
insgesamt	= 33,0 WE

Unter Zugrundelegung von 2,3 Personen (EW/WE) können 76 Personen im Planungsgebiet wohnen.

6.0 Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die geplante Maßnahme Kosten in Höhe von ca. 2,3 Mio. DM. Es werden Beiträge nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts erhoben.

7.0 Abwägung der Stellungnahmen sowie Bedenken und Anregungen

Eine Auflistung ist als Anlage beigefügt.

...

8.0 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 11.10.1993 bis 25.10.1993 statt. Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Am Ottos Hof" Peine und dem städtebaulichen Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11.1994 bis 29.11.1994 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund eines dringenden Wohnbaulandbedarfs der Bevölkerung im Raum Peine werden zur Verkürzung dieses Bebauungsplanverfahrens die Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 07.05.1993, angewendet.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 30.03.1995 beschlossen.

Peine, 07.06.1995

Bürgermeister

Stadtdirektor