

BEGRÜNDUNG

ZUM VEP NR. 11

"GESCHOSSWOHNUNGSBAU
AM FRIEDRICH-EBERT-PLATZ, ECKE ILSEDER STRASSE"

- PEINE -, 1. ÄNDERUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND (BauGB 20.10.2015):

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 2 (2), 4 (1) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Planungsgrundlagen/Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Bestandsaufnahme	4
2.3	Durchführungsvertrag	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungskonzept	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
3.5	Erschließung	7
3.6	Grünplanung	8
4	Umweltbelange	8
4.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4.2	Artenschutz	8
5	Immissionen und Emissionen	9
5.1	Emissionen	9
5.2	Immissionen	9
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Kosten	10
8	Hinweise	10
8.1	Archäologie	10
8.2	Stadtentwässerung	10
8.3	Brandschutz	11
8.4	Abfälle und Altablagerungen	12
8.5	Kampfmittelbeseitigung	12
9	Abwägung der Stellungnahmen sowie Anregungen	12
10	Verfahrensablauf	12

B E G R Ü N D U N G

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11** der Stadt Peine für den "Geschosswohnungsbau am Friedrich-Ebert-Platz Ecke Ilseder Straße" - Peine -, 1. Änderung

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Stadt Peine hat in den Jahren 2013/2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt, der am 18.02.2015 in Kraft getreten ist. Ein privater Investor wollte im Bereich der Südstadt an der Ilseder Straße / Ecke Friedrich-Ebert-Platz ein Senioren- und Pflegeheim errichten. Dieser Investor hat das Vorhaben nicht gemäß Durchführungsvertrag in Gang gesetzt und zwischenzeitlich von der Realisierung Abstand genommen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich veräußert. Ein neuer privater Investor möchte anstelle eines Senioren- und Pflegeheimes auf dem Grundstück drei Gebäude in Form von Geschosswohnungsbau mit überwiegend barrierefreien Wohnungen errichten.

Die Stadt Peine unterstützt dieses Vorhaben und beabsichtigt, entsprechend die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 durchzuführen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von 39 Wohnungen in drei Baukörpern auf dem Eckgrundstück Ilseder Straße, Friedrich-Ebert-Platz und dem Erschließungsweg zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Henselingstraße vor. Die ehemalige Bebauung des Grundstücks Ilseder Straße Nr. 2 wurde inzwischen abgerissen, die brachliegende Grundstücksfläche stellt in Verbindung mit dem Leerstand des Gebäudes Ilseder Straße Nr. 4 einen städtebaulichen Missstand in prominenter Lage im innerstädtischen Gefüge dar. Mit dem Vorhaben kann dieser Missstand behoben werden. Gleichzeitig wird ein Angebot an Wohnungen geschaffen, die im innerstädtischen Bereich aufgrund ihrer Barrierefreiheit auch für ältere und behinderte Menschen geeignet sind und die soziale Integration unterstützen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.490 m² weniger als 20.000 m². Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist die Stadt Peine als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren sollen durch geeignete Maßnahmen erhalten und verbessert werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig zeigt für Peine eine mittelzentrale Funktion.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die grundsätzliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) konkretisiert die Ziele und Prioritäten der Innenentwicklung.

Für das Plangebiet galten bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11. Diese sahen ein Senioren- und Pflegeheim vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Süd-stadt“.

2 Planungsgrundlagen/Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der südlichen Innenstadt Peines zwischen Friedrich-Ebert-Platz, Ilseder Straße, Henselingstraße und Neuer Teichstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 63/1, 63/2 und 61/1 der Flur 18 der Gemarkung Peine. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung der Stadt Peine werden die angrenzenden Verkehrsflächen tlw. einbezogen. Dieses betrifft den Straßenraum der Ilseder Straße zur Hälfte (Flurstück 132/6 tlw.) und den Erschließungsweg zwischen Henselingstraße und Friedrich-Ebert-Platz (Flurstück 133/2).

2.2 Bestandsaufnahme

Die ehemalige Bebauung auf dem Grundstück Ilseder Straße 2 datierte etwa aus den Jahren 1945-1950. In diesen Gebäuden waren ein Sanitärbetrieb, eine Freikirche, ein Verein und Wohnungen untergebracht. Das Gebäude Ilseder Straße 4 entstand etwa 1937-1940 als Wohnhaus. Mit Ausnahme des Gebäudes Ilseder Straße Nr. 4 wurde die ehemalige Bebauung inzwischen abgerissen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche insbesondere des Grundstücks Ilseder Straße Nr. 4 wurden gärtnerisch genutzt und liegen nun brach. Dort besteht tlw. Gehölzbestand (überwiegend Ahorn). Im Straßenraum der Ilseder Straße sind ebenfalls Laubbäume vorhanden.

2.3 Durchführungsvertrag

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 einem 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.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet:	ca. 2.730 m ²	78 %
Verkehrsfläche:	ca. 780 m ²	22 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 3.510 m²	100 %

3.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 3 Baukörpern mit 39 Wohnungen vor. 21 Wohnungen werden barrierefrei, davon 5 Wohnungen rollstuhlgerecht angeboten. Das Gebäude Ilseder Straße 4 bleibt erhalten und wird in das Gesamtvorhaben eingebunden. Dort sollen 3 Wohnungen entstehen. Der Bestand wird saniert, die Straßenfassade Ilseder Straße als historisches Sichtmauerwerk erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in einer begrünten Tiefgarage mit Zufahrt von der Ilseder Straße untergebracht.

Die geplante Neubebauung präsentiert sich als gegliedertes Ensemble, aufgeteilt in drei Bebauungszeilen mit Nord-Süd-Ausrichtung. An der Ilseder Straße werden zur Betonung des Friedrich-Ebert-Platzes vier Vollgeschosse vorgesehen, die westlichen beiden Baukörper erhalten drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. Flachdächer werden begrünt. Die Höhenentwicklung übersteigt das vorhandene Gebäude Ilseder Straße Nr. 4 nicht. Die Bereiche zwischen den Gebäuden werden gärtnerisch gestaltet. Unter anderem sind dort auch Spielplätze für Kleinkinder geplant.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung ist geeignet, den durch den Gebäudeleerstand und die innerstädtische Brachfläche bedingten städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Der Bereich auf der Südseite des Friedrich-Ebert-Platzes im Übergang zur Ilseder Straße wird deutlich aufgewertet. Das Vorhaben entspricht damit auch den im Vorabzug zum Sanierungsgebiet „Südstadt“ dargelegten Aussagen zu Handlungsbedarf und Zielen, die für das Plangebiet die Neuordnung von Bereichen vorsehen.

Die geplanten Gebäude erreicht Höhen, die über dem abgerissenen ehemaligen Bestand liegen. Diese Höhen sind für die Unterbringung des Bauvolumens erforderlich, da auf dem Grundstück auch ein angemessener Freiflächenanteil verbleiben soll. Die in der Nachbarschaft am Friedrich-Ebert-Platz 16-20 vorhandene Bebauung weist Firsthöhen von ca. 18 m bis 19 m über Straßenniveau auf. Das geplante Gebäude bleibt mit Höhen von max. 13 m deutlich niedriger. Die Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild ist damit gewährleistet.

Das Vorhaben orientiert sich entlang dem Erschließungsweg zwischen Henselingstraße und Friedrich-Ebert-Platz tlw. an der alten Bauflucht und rückt an den Erschließungsweg heran. Damit soll der ehemalige Gassencharakter des Straßenraums erkennbar bleiben. Daraus resultierend können die Abstandsflächen zum Erschließungsweg nicht eingehalten werden. Der öffentliche Verkehrsraum wird nicht nur bis Mitte, sondern darüber hinaus in Anspruch genommen. Private Grundstücksflächen werden nicht berührt. Zur Bewahrung des ehemaligen Gassencharakters ist die Unterschreitung des Abstandes erforderlich. Die Auswirkungen für die Bebauung Friedrich-Ebert-Platz Nr. 15, 16, 17 und 18 sind nachfolgend beschrieben.

Insbesondere für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Platz Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 18 ergeben sich durch das geplante Vorhaben Auswirkungen durch veränderten Schattenfall im Hinblick auf die ehemalige, inzwischen abgerissene Bebauung. Eine Verschlechterung ist im Wesentlichen für den Vormittag im Winterhalbjahr zu erwarten. Am Nachmittag nimmt die Verschattung der Gebäude am Friedrich-Ebert-Platz

durch die geplante Bebauung ab. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbarbebauung bleibt gewährleistet.

Gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 verbessern sich die Auswirkungen durch den Schattenfall, da eine Straßenrandbebauung am Erschließungsweg nicht mehr durchgehend festgesetzt wird.

3.4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich Geschosswohnungsbau zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Genaue Angaben zur Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, zur Höhe sowie die Ansichten sind den Detailunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine max. zulässige Grundfläche begrenzt. Trauf- und Gebäudehöhen werden detailliert in den Vorhabenplänen verankert. Die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild ist damit sichergestellt. Um die Tiefgarage mit Zufahrt und die drei ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan großzügig festgesetzt, die Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Am Erschließungsweg zwischen Henselingstraße und Friedrich-Ebert-Platz wird sich tlw. an der ehemaligen Bauflucht orientiert.

3.5 Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Ilseder Straße und einen Fahrweg (Flurstück 133/2) zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Henselingstraße an das Straßennetz angebunden. Der Eingang in den viergeschossigen Baukörper erfolgt von der Ilseder Straße aus. Die Eingänge der beiden dreigeschossigen Gebäude werden vom Erschließungsweg aus erreicht.

Der öffentliche Erschließungsweg wird im Bereich des Vorhabens auf eine Breite von 5 m ausgebaut. Das Teilstück von der Henselingstraße bis zum Vorhabengrundstück kann nicht verbreitert werden, sondern wird in vorhandener Breite neu ausgebaut.

3.5.1 Stellplätze

Vorgesehen sind insgesamt 39 Stellplätze. 36 Stellplätze werden in einer begrünten Tiefgarage mit Zufahrt von der Ilseder Straße aus untergebracht. Drei ebenerdige Stellplätze werden vom Erschließungsweg aus erreicht. Eine grundsätzliche Änderung der Verkehrsbelastung gegenüber dem ehemaligen Bestand mit gewerblicher und kirchlicher Nutzung ist durch drei geplante Stellplätze nicht gegeben, da auch die ehemaligen Nutzungen über den Weg angefahren wurden. Gegenüber der im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 im Westen des Plangebietes vorgesehenen Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen ist im Hinblick auf Verkehrslärm eine deutliche Verbesserung anzunehmen. Die Tiefgaragenzufahrt an der Ilseder Straße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenbäume platziert.

3.5.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen auf dem Friedrich-Ebert-Platz zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der Lage im innerstädtischen Raum begrenzt. Es wird angestrebt, die Bäume im Südwesten des Plangebietes zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht, da die Bäume sehr dicht an der Baugrenze stehen und ein Erhalt nicht sicher möglich ist. Sollten die Bäume nicht erhalten werden können, erfolgt ein wertgleicher Ausgleich auf dem Grundstück. Die Art des Ausgleichs wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück werden gärtnerisch gestaltet. Der Garten wird mit einer Hecke zu den angrenzenden Grundstücken eingegrünt. Die Straßenbäume in der Ilseder Straße werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

4 Umweltbelange

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und

45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Die vorhandene leerstehende Gebäudesubstanz Ilseder Straße Nr. 4 bietet potentiell Lebensraum für Fledermäuse. Bei Sanierungs- und Umbauarbeiten sind die Vorschriften des BNatSchG zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) entsprechend zu beachten.

5 Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen wird.

5.2 Immissionen

Das Plangebiet ist keinen beeinträchtigenden Immissionen ausgesetzt.

Im Plangebiet ist entsprechend dem BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die 1. BImSchVwV (TA Luft) und die 6. BImSchVwV (TA Lärm) einzuhalten.

6 Ver- und Entsorgung

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist eine Ver- und Entsorgung durch sämtliche technische Medien gesichert.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Am Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind Lkw-geeignet auszulegen. Für dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge sind eine Bodenlast von mind. 26 Tonnen und Fahrzeuglängen von 10,50 m mit bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m zu berücksichtigen. Der Straßenraum hat eine durchgehend lichte Breite von mind. 3,55 m aufzuweisen. Um eine Befahrung sicherzustellen, ist das Teilstück des öffentlichen Erschließungsweges von der Henselingstraße bis zum Vorhabengrundstück, bei dem der Ausbau auf eine Breite

von 5 m nicht möglich ist, an den Abfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum, ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m für Abfallsammelfahrzeuge zu beachten.

Für die Anlieger gilt, dass die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen sind, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Für Wege und Straßen, die nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können, sollte ggf. im Bereich der Einmündung, in die nächste für das Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße, ein Abfallsammelplatz eingerichtet werden.

7 Kosten

Die Stadt Peine übernimmt den Ausbau des Verbindungsweges zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Henselingstraße im Rahmen der Sanierung „Südstadt“. Die Kosten für den Ausbau einschließlich Beleuchtung betragen rd. 122.000 €. Für die Entwässerung sind rd. 70.000 € anzusetzen. Es ist vorgesehen Städtebauförderungsmittel für die Maßnahme zu beantragen.

8 Hinweise

8.1 Archäologie

In dem überplanten Bereich ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden aus dem Hochmittelalter zu rechnen. Für die Erdarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung sicherzustellen.

8.2 Stadtentwässerung

Die Vorflut ist vorhanden. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches - Friedrich-Ebert-Platz - verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 250 STZ und ein Regenwasserkanal DN 400 B. Östlich des Geltungsbereichs - Ilseder Straße - befindet sich ein Regenwasserkanal DN 300 B und ein Mischwasserkanal DN 250 STZ. Eine Einleitbeschränkung besteht nicht. Für die Planung bzw. Bauausführung ist jedoch folgendes zu beachten:

Sämtliche in dem Geltungsbereich liegende, nicht mehr genutzte Abwasserleitungen sind von der öffentlichen Kanalisation zu trennen, zurückzubauen bzw. zu verdämmen. Für das o. g. Bauvorhaben ist bei der Stadtentwässerung Peine ein „Antrag auf Erteilung einer Entwässerungsgenehmigung“ zu stellen. Die entsprechenden Formulare sind unter <http://www.stadtentwaesserung-peine.de/stadtentwaesserung-> zu finden. Bei Grundstücken mit einer an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis erforderlich (gemäß DIN 1986-100). Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Hofflächen und PKW-Parkplätzen sind nur oberirdische Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zulässig. Als versickerungsfähiges Pflaster wird nur ein Rasengitterstein, Schotterrasen oder grobkörniger Kiesbelag akzeptiert. Drainpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil gilt entsprechend dem o. g. DWA-Regelwerk nicht als dauerhaft versickerungsfähig. Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung ist von der "Unteren Wasserbehörde" des Landkreises Peine (FD Umwelt) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (wegen der Grundwasserentnahme). Für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Einleitung von Grundwasser in den RW-Kanal) ist eine abwasserrechtliche Einleitgenehmigung erforderlich. Der Antrag ist bei der SEP zu stellen. Dem Antrag ist eine Grundwasseranalyse von einem zertifizierten Labor beizufügen.

8.3 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. 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 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen. 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. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. 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 gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen. 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.

8.4 Abfälle und Altablagerungen

Die ordnungsgemäße Entsorgung aller im angezeigten Plangebiet angefallenen Abfälle (aus der Baureifmachung und aus der Bauphase) ist der unteren Abfallbehörde auf Verlangen nachzuweisen. Das entsprechende Merkblatt der unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

Vor Umbauten sind alle gefährlichen Abfälle (z. B., wenn vorhanden, asbesthaltige Fensterbänke, Dämmungen aus Glasfasern oder anderen schädlichen Stoffen, pechhaltige Dachbahnen, schädliche Hölzer, pechhaltige Schwarzdecken, etc.) fach- und sachgerecht aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Vermischungsverbot für Abfälle ist einzuhalten. Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen/Bodenkontaminationen sind bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Tel. 05171-401-8108) und alle weiteren Maßnahmen mit ihr abzusprechen. Alle im Plangebiet vorhandenen Abfälle (in den Gebäuden, auf den nicht bebauten Flächen, etc.) sind vor dem Abriss vollständig aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die im Plangebiet vorhandene Abwasseranlage (Ilseder Straße 4) könnte eine Abscheideanlage gewesen sein. Der Rückbau dieser Anlage ist mit der unteren Wasserbehörde abzusprechen (Tel. 05171-401-8114).

8.5 Kampfmittelbeseitigung

Es kann seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen; Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Eine weitere Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

9 Abwägung der Stellungnahmen sowie Anregungen

Siehe Anlage 1

10 Verfahrensablauf

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.02.2017 bis zum 16.02.2017 informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 22.08.2017 an der Planung beteiligt.

Die Begründung hat mit dem Entwurf des VEP Nr. 11 "Geschosswohnungsbau am Friedrich-Ebert-Platz, Ecke Ilseder Straße" - Peine -, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2017 bis zum 05.10.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat die Begründung in Verbindung mit dem VEP Nr. 11 "Geschosswohnungsbau am Friedrich-Ebert-Platz, Ecke Ilseder Straße" - Peine -, 1. Änderung am 21.12.2017 als Satzung beschlossen.

Peine, den 06.02.2018

gez. Saemann

(Saemann)

Bürgermeister

L. S.