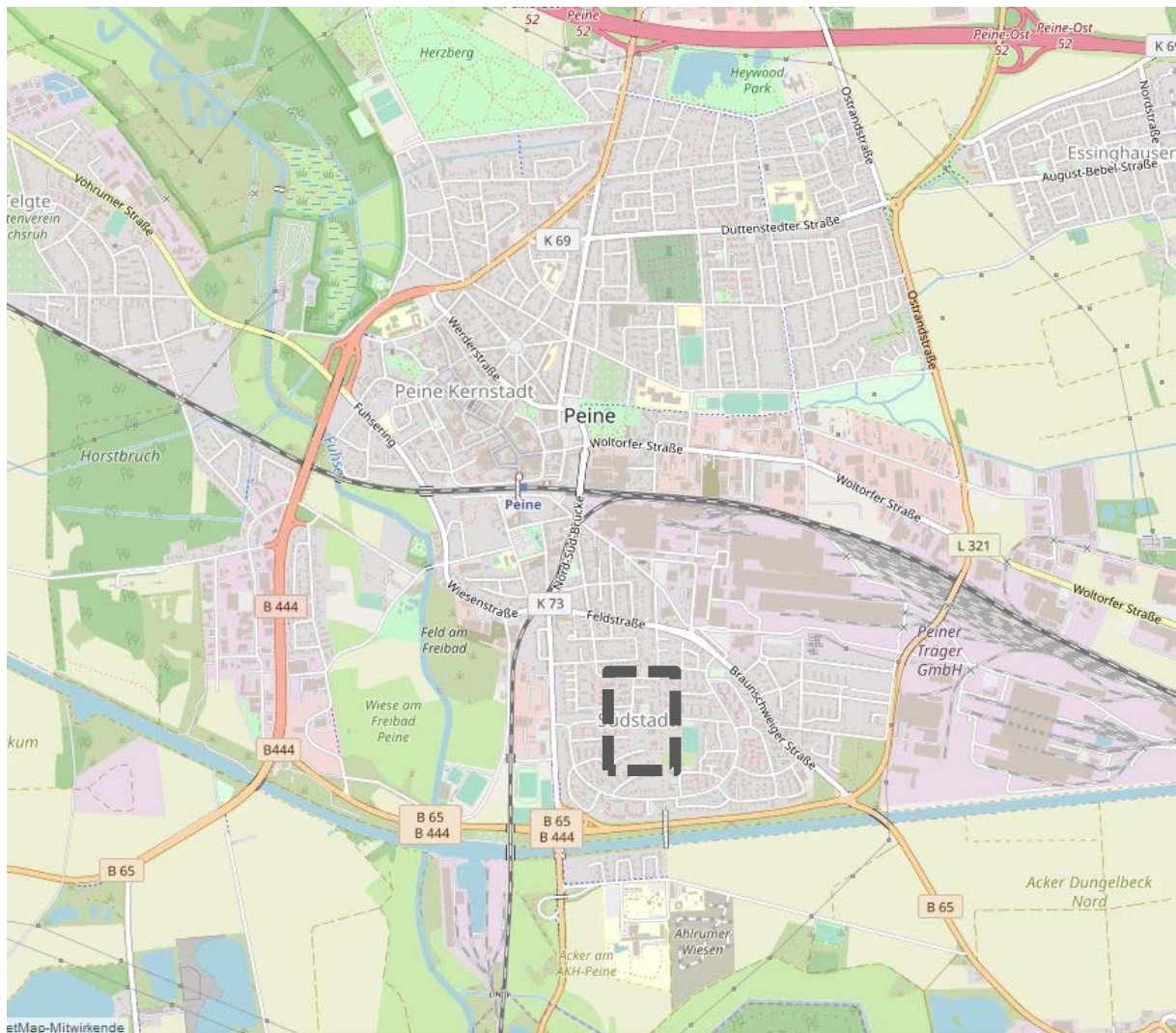


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Carl-von-Ossietzky-Platz"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; B. Eng./Ing. C. van Giesen; A. Körtge, K. Müller

Stadt Peine

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Baugebiete	9
2.2 Verkehrliche Belange	10
2.3 Immissionsschutz	12
2.4 Grünordnung	14
2.5 Ver- und Entsorgung	14
2.6 Vorbeugender Brandschutz	15
2.7 Kampfmittel	15
2.8 Denkmalschutz	16
2.9 Altlasten, Bodenschutz	16
3.0 Umweltbelange	17
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	18
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	20
4.0 Flächenbilanz	21
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
6.0 Bodenordnende oder sonstige Baumaßnahmen	25
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	25
9.0 Verfahrensvermerk	26

Stadt Peine

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Peine liegt zentral im Landkreis Peine, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Hannover-Braunschweig-Hildesheim. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 11.965 ha. Im Jahr 2020 (30.09.2020) lebten in der Stadt 51.069 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Gemeinde Edemissen, östlich die Gemeinden Wendeburg und Vechelde, südlich die Gemeinden Lahstedt und Ilsede und westlich die Gemeinde Hohenhameln und die Stadt Lehrte mit dem Ortsteil Hämelerwald (Ordnungsraum Hannover) an. Die Anbindung der Stadt Peine an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Peine im Übergang von Geest (Burgdorf-Peiner Geestplatten) zur Börderegion (Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde ¹⁾) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Für die Stadt Peine gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Peine zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist für den Stadtteil Vöhrum ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) und das Wendesser Moor als Natura 2000-Gebiet (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Peine das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 sowie dessen 1. Änderung für den Großraum Braunschweig ³⁾.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Überregional gesehen ist die Stadt Peine Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Hannover-Braunschweig. Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover und in Braunschweig.

Der südlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal. Über den Mittellandkanal sind die überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Rhein, Elbe) zu erreichen.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung 2020

Stadt Peine

Das Plangebiet ist überplant und wird folgerichtig dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Im Umfeld von rd. 400 m bestehen Bushaltestellen im Bereich der Ilseder Straße (Linie 501, 517, 530 und 531) und der Feldstraße (Linie 512, 515, 517 und 521).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Peine besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) Wohnbaufläche (W) darstellt



Flächennutzungsplan der Stadt Peine

Stadt Peine



Bebauungsplan Nr. 53 "Carl-von-Ossietzky-Platz" mit örtlicher Bauvorschrift, seit dem 16.12.2003 rechtskräftig

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 53 "Carl-von-Ossietzky-Platz" mit örtlicher Bauvorschrift. Hieraus soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für einen Teilbereich entwickelt werden. Von dieser Planungsmöglichkeit wird Gebrauch gemacht, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt wird, dass genau das bedarfsorientierte, sich ergänzende und abgestimmte Nutzungskonzept aus Wohnen und Pflege zur Standortbelebung und -aufwertung vorgesehene Projekt zur Umsetzung kommt und sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung sowie Pflegeeinrichtungen im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

Stadt Peine

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift von 2003 beinhaltet entsprechend des damaligen Ansatzes eine zeitgemäße und bedarfsorientierte Gestaltung des Carl-von-Ossietzky-Platzes als Zentrum der Südstadt. Das Plangebiet erstreckt sich auf den Carl-von-Ossietzky-Platz, auf die im Norden und Westen platzzugewandten Gebäude, ebenso wie auf die bisher unbebauten Grundstücke im Norden. Südlich der Platzsituation werden die vorhandenen Gebäude (Westen) und die Fläche des damaligen Nahversorgers in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der nördliche und südwestliche Bereich und die Flächen des Carl-von-Ossietzky-Platzes sind als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Dreigeschossigkeit (nördlich) und Zweigeschossigkeit (südwestlich) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Mit diesen Vorgaben wurden die Voraussetzungen geschaffen, bestehende Bausubstanz durch Aufstockung zu erhöhen und ungenutzte Areale zu bebauen. Für die bestehenden Gebäude (Allensteiner Straße Nr. 1 – 3) westlich am Carl-von-Ossietzky-Platz ist ein Mischgebiet (MI), MI III GRZ 0,6 festgelegt.

Um die Attraktivität der Flächen des ehemaligen Marktes zu erhöhen und eine vielschichtige Möglichkeit der Nutzung zu erhalten, wurde für den südöstlichen Planbereich ein Mischgebiet (MI), MI III GRZ 0,8 festgesetzt.

Für die Erhaltung der bisherigen Marktfunktion in der Südstadt wurde östlich des Nahversorgers eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Marktplatz" ausgewiesen.

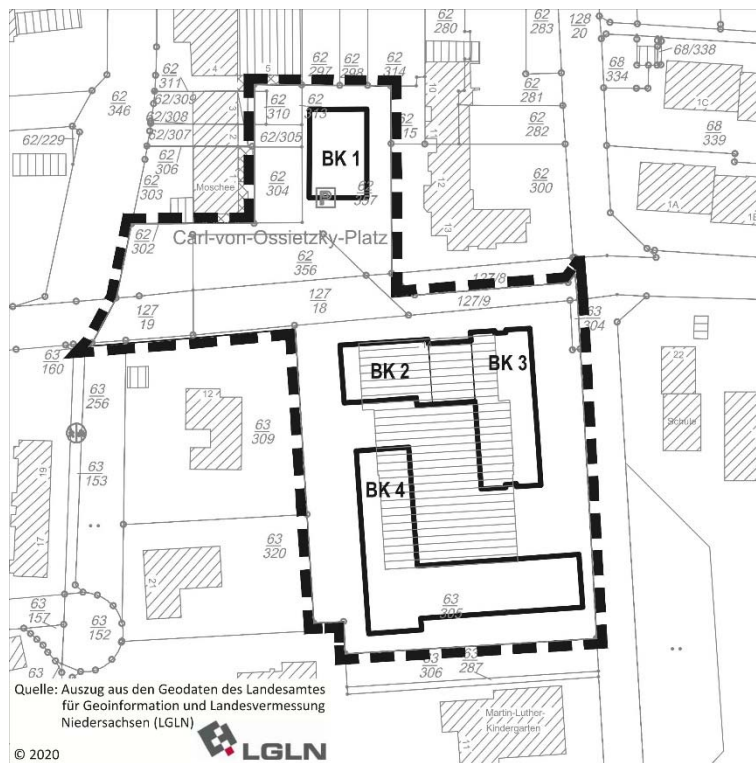
Der Standort der Wertstoffinsel an der westlichen Zufahrt wurde mittels Symbol als Anlage für Abfall gekennzeichnet.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der neuen Planung ist ein bedarfsorientiertes und abgestimmtes Konzept aus Wohnen und Pflege zur Standortbelebung. Deshalb soll hier eine Realisierung von Wohnungsbau, speziell mit dem Fokus auf öffentlich geförderte Wohneinheiten, in Verbindung mit Pflegeeinrichtungen ermöglicht werden. Hierbei sollen beide Grundstücke, das städtische im Norden, und das private im Süden eine Einheit bilden und sich städtebaulich in das nachbarschaftliche Umfeld integrieren.

Es ist die Errichtung von insgesamt vier Gebäudekörpern vorgesehen, die sich auf die Flächen nördlich und südlich des Carl-von-Ossietzky-Platz verteilen. Gemäß der aktuellen Planung liegt Baukörper 1 auf den nördlichen, während sich die drei weiteren Baukörper (2 – 4) auf den südlichen Flächen befinden und dort durch ihre Platzierung eine offene Hofbildung erzeugen.

Stadt Peine



Übersicht Baukörper (BK)

Die Stadt Peine ist bestrebt, im Rahmen der Nachverdichtung innerstädtische Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Entsprechend den Ansätzen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ⁴⁾ der Stadt Peine, sollen innerstädtische Flächen nachgenutzt werden. Die vorgesehene Fläche ist bereits seit dem 16.12.2003 im Bebauungsplan Nr. 53 "Carl-von-Ossietzky-Platz" rechtskräftig überplant. Um den leerstehenden ehemaligen Thomas Philipps Markt im Süden und den durch Bauzäune – aufgrund von abendlichen, störenden Nutzungen – abgesperrten, nicht bebauten Platzbereich im Norden wieder in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, wird eine Überplanung erforderlich. Die Stadt Peine will durch ein bedarfsorientiertes, sich ergänzendes und abgestimmtes Konzept aus Wohnen und in Zusammenhang mit Pflegeeinrichtungen stehende gewerbliche Nutzungen, die Standortbelebung und -aufwertung entwickeln. Dabei greift man auf Handlungsempfehlungen des städtischen Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2017 zurück, in dem die aktuelle Wohnraumsituation für einkommensschwache Haushalte skizziert wurde. Hier war entscheidend, dass ein langfristiger Bedarf an geförderten Wohneinheiten in kleinteiligem, barrierearmem, altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum besteht. Gleichzeitig besteht durch die demografische Entwicklung eine veränderte Versorgungssituation im Segment Pflege im Allgemeinen und hier im speziellen eine verstärkte Nachfrage im Bereich der Tagespflege.

Mit Hilfe eines Vorhabenträgers soll die Situation neu geordnet und das Gelände wiederbelebt werden. Im Rahmen des Planungskonzeptes wurden mehrere Varianten untersucht, auch aufgrund von Anmerkungen/ Einsprüchen aus der Nachbarschaft. Auch wurde der Versuch unternommen, weitere Flächen zu erwerben, um eine Auflockerung

⁴⁾ Ackers Partner Städtebau, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025, 2012

Stadt Peine

und Öffnung des Quartiers zu ermöglichen. Hierzu wurden Gespräche mit dem Eigentümer der nördlich angrenzenden Flächen geführt, die ergebnislos verliefen. Im Ergebnis konnte eine zusätzliche Erweiterung des Vorhabengebietes durch Einbeziehung des westlichen Teilbereiches des Flurstücks 62/357 sowie 127/19 erfolgen, so dass sich das o. g. Ziel einer verdichteten Bebauung unter Einbeziehung der erforderlichen Freiflächen und unter Errichtung eines Platzbereiches umsetzen lässt. Die Zusammenlegung der verschiedenen Bereiche, sowohl des nördlich gelegenen Areals, als auch das Südgelände, wo sich das Gebäude des ehemaligen Sonderpostenmarktes Thomas Philipps befindet, ist als Quartier für Wohnen (Wohnungen im unteren Preissegment), einer Tagespflegeeinrichtung, weiteren gewerblichen Nutzungen und eines ambulanten Pflegedienstes vorgesehen.

Die vier Baukörper werden rd. 10.800 m² Bruttogeschossflächen (BGF) besitzen. Dabei wird die überwiegende Nutzung aus Wohnen und Pflege bestehen. Insgesamt werden auf einer Wohnfläche von rd. 6.500 m² 49 Einzel- und Zweizimmerwohnungen, 34 Drei- bis Fünfstückerwohnungen und 24 kleinteilige Apartments in Wohngruppen entstehen. Zusätzlich wird eine Tagespflegeeinrichtung für 20 Plätze sowie Flächen für den ambulanten Pflegedienst integriert werden.

Die Geschossigkeit des Gebäudes (BK 1) im Norden liegt bei vier Vollgeschossen; in dem Bebauungsplan Nr. 53 "Carl-von-Ossietzky-Platz" mit örtlicher Bauvorschrift waren drei Vollgeschosse vorgesehen. Es öffnet sich mit Balkonen zum "Carl-von-Ossietzky-Platz" und fügt sich gleichzeitig mit seiner Höhe von ca. 12,5 m harmonisch in den Bestand ein, ohne die Nachbarschaft auszugrenzen.

Das Ensemble (BK 4) im Süden setzt sich aus Gebäuden unterschiedlicher Höhen zusammen, wobei die Bauweise kompakter ist, als bei BK 2/3. Hier wird durch den fünfgeschossigen Baukörper eine gedachte Verlängerung des schon bestehenden Gebäudekomplexes "Carl-von-Ossietzky-Platz 10 – 13" angedeutet, die jedoch durch die Kombination mit dem dreigeschossigen, seine Kompaktheit verliert. Die Höhe des fünfgeschossigen Gebäudes beträgt 15,6 m und des dreigeschossigen ca. 10 m.

Die Gestaltung der mittleren Baukörper (BK 2/3) überzeugt durch Luftigkeit, die zum einen durch die unterschiedlichen Geschoßhöhen hervorgehoben wird und zum anderen durch den äußeren, umlaufenden Laubengang, der die Komplexität unterbricht. Beide Bereiche öffnen sich zu einem grünen Innenhof. Auf der westlichen Seite befindet sich ein fünfgeschossiges Gebäude ca. 15,9 m, das mit dem im Süden diagonal gegenüberliegenden (ca. 15,6 m) korrespondiert. Das fünfgeschossige Gebäude wird von einem eingeschossigen Zwischenbau abgelöst, der dann in einen dreigeschossigen, ca. 10,0 m hohen Baukörper übergeht. Diese Höhen sind aufgrund der geplanten Flachdachbebauung möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf dem Grundstück geplant, das westlich über die Ilseder Straße und die Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße/Allensteiner Straße erschlossen wird. Zudem stehen Stellplatzflächen für Fahrräder direkt im inneren Bereich der Anlagen zur Verfügung. Zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen und zu den Randbereichen werden kleine flächige und lineare Grünstrukturen, Stellplatzflächen mit Grün und kleinere Platzbereiche für eine Auflockerung des Quartiers sorgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Bestand geregelt. Dabei soll eine adäquate, städtebauliche Verdichtung umgesetzt werden. Um sicherzustellen, dass das abgestimmte Vorhaben auch eine entsprechende Umsetzung erfährt, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gewählt. Neben dem Rechtsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt,

Stadt Peine

welcher durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der Typik der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Weiterhin wird verbindlich geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Darüber hinaus werden weitere rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstückflächen, dem Maß der baulichen Nutzung, zu Grün- und Verkehrsflächen, u. a. m. aufgenommen

Bezüglich der Ver- und Entsorgung werden die in den bestehenden Straßensystemen vorhandenen Strukturen genutzt und bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Südstadt der Stadt Peine. Das Gebiet ist allseitig von Siedlungsgebieten umgeben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Carl-von-Ossietzky-Platz" wird die Art der baulichen Nutzung zugunsten der Entwicklungsziele der Stadt Peine geändert. Hier ist eine Quartierbebauung das Hauptmerkmal.

Um die derzeitigen Gebiete zukünftig für Wohnen, Tagespflege und ambulantes Pflegedienst zur Verfügung stellen zu können, werden aus dem nördlichen "allgemeine Wohngebiete (WA) und dem südlichen "Mischgebiet" (MI) ein "urbanes Gebiet" (MU) entwickelt.

2.1 Baugebiete

Urbanes Gebiet (MU), gem. § 6a BauNVO

Die als urbanes Gebiet überplanten Flächen umfassen ca. 0,97 ha. In den urbanen Gebieten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne einer positiven Aufzählung definiert. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund ihrer Störwirkung nicht benannt und sind insofern ausgeschlossen. Freie Berufe sind entsprechend dem Gebietscharakter zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine für ein urbanes Gebiet angemessene aufgelockerte Bebauung unter Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung. Unter Hinzurechnung der zulässigen Überschreitung um 50 vom Hundert für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich die maximale Versiegelung mit 60 % als Obergrenze. Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO (Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), auf bis zu 0,9 überschritten werden, um den ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Im urbanen

Stadt Peine

Gebiet (MU) sind die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Garagen unzulässig. Offene Garagen (Carports) sind nur mit bis zu einer geschlossenen lotrechten Wand zulässig. Hierdurch wird die Zielstellung verfolgt, vordringlich offene Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und die Anzahl von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen einzuschränken.

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der absoluten Höhe (Oberkante baulicher Anlagen) geregelt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds sieht die aktuelle Planung drei bis fünf Vollgeschosse vor, dessen oberstes Geschoss zugleich das in den Baugebieten festgesetzte oberste Vollgeschoss darstellt. Ziel ist hier zum einen aufgrund der Vorprägung durch die Bebauung in der Nachbarschaft, zum anderen aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auf diesen innerstädtischen Flächen eine adäquate Nachverdichtung unter Wahrung städtebaulicher Dimensionen zu ermöglichen. Bei der Definition der Oberkante baulicher Anlagen wird entsprechend der Geschossigkeit (III bis V) eine Höhe von 12 m bis 17 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt stellt die Höhe von 71 m ü. NN. dar, welche den vorhandenen Höhen plus minus 0,5 m entspricht. Die definierte Anzahl der Geschosse bildet auch zugleich die Obergrenze; weitere Geschosse, die unter die 2/3 Regelung der NBauO fallen, sind nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung und somit das oberste Geschoss eindeutig definiert wird.

Eine Überschreitung durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlaufbauten, etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn nicht aus Gründen des Stadtbildes oder des Denkmalschutzes Belange entgegenstehen. Dabei wird die Überschreitung auf maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche beschränkt, um eine optische Begrenzung zu erzielen und ausreichend Fläche für eine Dachbegrünung zu belassen. Richtfunkmasten, Antennen oder andere Anlagen, welche nicht vordringlich den im Plangebiet angesiedelten Nutzungen dienen, sind aufgrund ihrer Wirkung nicht zulässig.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Alle zukünftigen Gebäude sollen in mehrgeschossiger Bauweise mit Flachdächern errichtet werden, die bis zu mind. 50 % der Gesamtfläche aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen sind. Die Begrünung soll zum einen die klein-klimatischen Bedingungen verbessern, zum anderen zu einer Verringerung der Niederschlagswasser-Einleitmenge beitragen. Gleichfalls erfolgt ein Ausgleich für die hohe zulässige Versiegelung im Bereich der Stellplätze und ihrer Zuwegungen. Flach-/Schrägdächer im Sinne dieser Festsetzung sind Dächer, die eine Dachneigung 0 – 10° besitzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Vordächer und untergeordnete Bauteile von weniger als 10 m². Vorgesehen ist eine Dachbegrünung des Daches von BK 4 und dem eingeschossigen Zwischenbau zwischen BK 2 und BK 3.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Vorhaben definiert. Bis auf das fünfgeschossige Gebäude im Südosten können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Für dieses Teilstück muss eine Baulast auf den angrenzenden öffentlichen Wegeflächen eingetragen werden. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich am Carl-von-Ossietzky-Platz wird vordringlich vom Westen, über die Ilseder Straße und die Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße/Allensteiner Straße erschlossen. Zu- und Ausfahrt zur Quartiersvernetzung, erfolgt über eine neue Straße, die 6,0 m

Stadt Peine

breit ist und gleichzeitig als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit (Radfahrer, Fußgänger), Ver- und Entsorger, den Rettungsdienst und Anlieger gilt. Aktuell ist diese Straße nach Osten hin für Pkw und Lkw nicht passierbar und wird dieses auch in Zukunft nicht sein. Der Bereich wird weiterhin als verkehrsberuhigte Zone gelten, da sich im Anschlussbereich Schule und Kindergarten und der Wendehammer für die Schulbusse befinden. Das Anfahren von Schule und Kindergarten über das Plangebiet wird aufgrund der Privaterschließung nicht möglich sein.

Erschließung/ Stellplätze und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr wird ausschließlich von Westen erfolgen. Die Anbindung an die Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße im Osten erfolgt ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kann als Duldungspflicht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines näher definierten Personenkreises festgesetzt werden. Dadurch wird verhindert, dass die belasteten Flächen im Widerspruch zur Festsetzung bebaut oder genutzt werden resp. dieses nur unter Einschränkungen möglich ist. Das privatrechtliche Nutzungsrecht muss anschließend durch Baulasten, Verträge oder dingliche Rechte begründet werden.

Das betrifft auch den nördlichen Planungsbereich. Hier sind die rückwärtigen Bereiche von der schon bestehenden Bebauung, Allensteiner Straße Nr. 1 - 3 (Flurstück 62/302, 62/303 und 62/306 bis 62/309 und 62/311) und die gegenüberliegende Seite das Flurstück Nr. 62/314 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 und 3 zugunsten der benannten Flurstücke zu belasten und zeichnerisch festzusetzen. Erstgenanntes ist in das Grundbuch eingetragen, das zweite bereits über den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Zusätzlich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 in Ost-West-Querung des Plangebietes gesichert. Dieses dient der Verbindung der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße mit der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße/Allensteiner Straße, einer bestehenden Wegebeziehung. Dabei ist das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Fußgänger, Radfahrer) sowie Anwohner festgesetzt, während das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht den Ver- und Entsorgern vorbehalten ist. Eine Freigabe für den motorisierten Individualverkehr erfolgt, wie auch im Bestand vorhanden, nicht. Das Plangebiet wird ausschließlich von Westen durch den motorisierten Verkehr erschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender Kanal DN 400 der SEP im Norden des Plangebietes in Ost-West-Richtung. Entsprechend der vorläufigen Planung der SEP soll der bestehende Kanal entweder auf Höhe des geplanten privaten Quartiersplatzes nach Süden – auf das durchgängige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 – in östliche Richtung fortgeführt, oder vollständig in den Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 1 verlegt werden. Für letzten Fall wird eine Aufweitung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 1 im Westen erforderlich, um an den bestehenden Schacht in der Allensteiner Straße anschließen zu können. Der bestehende Kanal, sowie die möglichen Optionen werden ebenfalls durch ein entsprechendes Leitungsrecht 4 gesichert.

Darüber hinaus verlaufen noch eine Leitung der Telekom im Plangebiet sowie ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Peine im Osten, welche mittels des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 5 und 6 gesichert werden.

Ausreichend Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits nachgewiesen. Dabei muss beachtet werden, dass bei Neubau- und/oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 8 Stellplätzen je 8 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum wie z. B. Hainbuche, Säulenhainbuche (*Carpinus betulus*)

Stadt Peine

'Frans Fontaine'), Ahorn, Buche, Säulenbuche (*Fagus sylvatica* 'Dawyck' oder 'Red Obelisk'), Baumhasel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Säuleneberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata'), Elsbeere zu pflanzen. Dabei sind die Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Festsetzung regelt die absolute Anzahl von Bäumen, welche mindestens zu pflanzen sind; nicht, dass nach acht Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist. Die konkreten Baumstandorte sind aus dem Vorhabenplan zu entnehmen.

Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 350 m (Luftlinie) am Beginn der "Kommerzienrat-Meyer-Allee". Von hier aus besteht die Möglichkeit mit der Linie 521 zum Bahnhof bzw. zum Klinikum zu fahren.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll ein privater Quartiersplatz entstehen. Auf einer Fläche von rd. 500 m² soll ein befestigter Platzbereich mit Sitzgelegenheiten und Begrünung entstehen, welcher zum Verweilen einlädt. Zusätzlich soll dieser Platz genutzt werden, um Carl-von-Ossietzky zu gedenken. Hierzu wird das vorhandene Bronzebuch wieder in den Platzbereich integriert werden, um die Erinnerung an den durch nationalsozialistische Willkür umgebrachten Journalisten, Schriftsteller und Pazifisten aufrecht zu erhalten.

2.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Mit der Aufnahme des urbanen Gebietes in die Baunutzungsverordnung wurden zwar u. a. die Vorschriften der TA Lärm⁵⁾ und der 18. BImSchV⁶⁾ insofern geregelt, dass hier Grenzwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind, Änderungen der DIN 18005 wurden jedoch nicht vorgenommen. Im Vergleich zu einem Misch- oder Kerngebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wurde der Tagwert für Gewerbe- und Sportstättenlärm um 3 dB(A) angehoben; der Nachtwert ist dem eines Misch- oder Kerngebiet gleichgesetzt. Während der Gewerbelärm nicht der Abwägung mittels Abwägung resp. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugänglich ist, besteht diese Möglichkeit grundsätzlich bei Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszugehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines

⁵⁾ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) GMBI. 1998, Seite 503ff, Änderung vom 10. Juni 2017, BAnz AT

⁶⁾ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung- 18. BImSchV) vom 18.07.1991, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil 1 Nr. 45, Änderung vom 01. Juni 2017, BGBl IS 1468

Stadt Peine

öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV⁷⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können. In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten⁸⁾ erstellt. Das Gutachten berechnet den Emissionspegel des Parkplatzes auf der Grundlage der "Parkplatzlärmstudie" für die gewerblich erzeugten Verkehre (Tagespflege und Pflegedienst). Die übrigen Verkehre sind aufgrund der Vorrägung sowie der verdichteten Bauweise als gebietstypisch einzustufen. Da sich in diesem Fall das Verkehrsaufkommen in den Fahrgassen aufgrund der Parkplatzgeometrie oder anderer Vorkenntnisse einigermaßen genau abschätzen lässt, werden die Geräuschemissionen für den gewerblichen Verkehr nach dem "Sonderfallverfahren" – getrennt für das Ein- und Ausparken sowie den Parksuch- und Durchfahrverkehr berechnet. Dabei gibt das Schallgutachten vor, welche Stellplätze durch Pflegedienst bzw. Tagespflege zu nutzen sind. Dieses wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Normalbetrieb einer gewerblichen Anlage grundsätzlich einzuhalten. Das betrifft auch einzelne besonders ungünstige bzw. lautstarke Betriebstage.

Daher werden der Berechnung der hier verwendeten Emissionskenndaten jeweils ungünstige Ansätze (Emissionspegel, Einwirkzeiten sowie die Häufigkeit/ Anzahl der Ereignisse) für geräuschrelevanten Anlagen und Vorgänge zugrunde gelegt.

Damit ist in der Regel damit zu rechnen, dass in der Nachbarschaft niedrigere als die hier prognostizierten Pegel auftreten werden. Im Ergebnis möglicher Nachmessungen sind also eher niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.

Die Bewertung der Geräuschsituation ergab, dass durch die Nutzung der PKW-Stellplätze der Tagespflege bzw. des Pflegedienstes im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung weder eine Überschreitung des jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwertes Tags, noch in der Nachtzeit zu erwarten ist.

Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses ist am Tage mit einer Immissionsbelastung < 50 dB(A) durch die gewerbliche Nutzung der Stellplätze zu rechnen. Damit wird der für ein "urbanes Gebiet" (MU) maßgebliche Immissionsrichtwert tags von

MU IRW_{tags} = 63 dB(A)

weit unterschritten.

In der Nachtzeit ist mit einer Immissionsbelastung < 35 dB(A) zu rechnen. Damit wird der für ein "urbanes Gebiet" (MU) maßgebliche Immissionsrichtwert nachts von

MU IRW_{nachts} = 48 dB(A)

ebenfalls deutlich unterschritten.

Verkehrslärm

Da das Plangebiet ca. 400 m von der nächsten großen Hauptverkehrsstraße (Ilseder Straße) und ca. 600 m vom Schienenverkehr entfernt ist und bis zum Plangebiet schon

⁷⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

⁸⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Carl-von-Ossietzky-Platz" der Stadt Peine, 02.07.2020

Stadt Peine

eine Bebauung besteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm hier eher eine untergeordnete Rolle spielt.

Gewerbelärm

Flächen für Gewerbe in ca. 700 m und Industrie in ca. 500 m bestehen großflächig westlich der Ilseder Straße. Da zwischen dem Plangebiet und diesen gewerblichen/industriellen Flächen bereits eine Bebauung besteht, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes besitzt, wird von einem verträglichen Nebeneinander – im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme – bereits im Bestand ausgegangen.

Sportstättenlärm

Östlich, in rd. 100 m Entfernung, befindet sich ein Sportplatz. Weiter östlich grenzt an den Sportplatz unmittelbar ein allgemeines Wohngebiet an, welches bei der Beurteilung der Emissionen des Sportplatzes als maßgebend anzusehen ist. Insofern kann auch ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte des urbanen Gebietes weit unterschritten werden.

2.4 Grünordnung

Wesentliche grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge nicht erforderlich. Die Freiflächen liegen zum einen zwischen den Stellflächen, die mit Bäumen bepflanzt werden sollen und als auflockerndes Element gesehen werden können. In der großen, innenhofähnlichen Situation im Süden sind weitere Stilelemente wie lineare Hecken und kleine Grünflächen oder Beete, die zur Auflockerung und/oder als Sichtschutz dienen sollen. Der Platzbereich wird durch Einzelbäume in seinen Raumkanten definiert.

Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Die Baumstandorte können ausnahmsweise – z. B. wenn eine Überfahung des Wurzelraums aus verkehrsgeometrischen Erfordernissen zwingend erforderlich wird – auch mit abgedeckten Baumscheiben (z. B. Baumschutzroste zum Schutz des Wurzelraums, als Abdeckung der Baumscheibe und als Gestaltungselement) ausgebildet werden.

Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe 16 – 18 cm.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die im Westen vorhandene Wertstoffinsel wird verschoben und in den Gesamtkontext integriert. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit durch Festsetzung eines Symbols für Abfall.

Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist gegeben.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern

Stadt Peine

abzustimmen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsträger rechtzeitig in den Planvollzug einzubeziehen.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein Entwässerungskanal DN 400 der SEP, eine Telekommunikationsleitung sowie ein Niederspannungskabel im Osten. Diese sind mit Ihren Leitungszonen, sowie die Alternativtrassen der SEP, entsprechend zeichnerisch gesichert.

Um das neue Quartier mit elektrischer Energie versorgen zu können, wird die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet erforderlich. Der Standort ist ebenfalls mittels Symbol gesichert.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Im Bereich des Carl-von-Ossietzky-Platz 1 befinden sich zwei Hydranten in einer Entfernung von 50 m und zwei weitere in einer Entfernung von 120 m. Von den letztgenannten ist einer an eine DN 200 Leitung angeschlossen, alle übrigen mit Anschluss an eine DN 110 Leitung versehen. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes 30 - Ordnung und Recht der Stadt Peine ist von einer Löschwasserentnahmemenge von 48 m³/h je Hydrant auszugehen. Für den Nachweis sind hier aufgrund der Entfernung der Hydranten nur zwei anzusetzen und somit eine Löschwassermenge von 96 m³/h, welche auch für die Dauer von zwei Stunden anstehen.

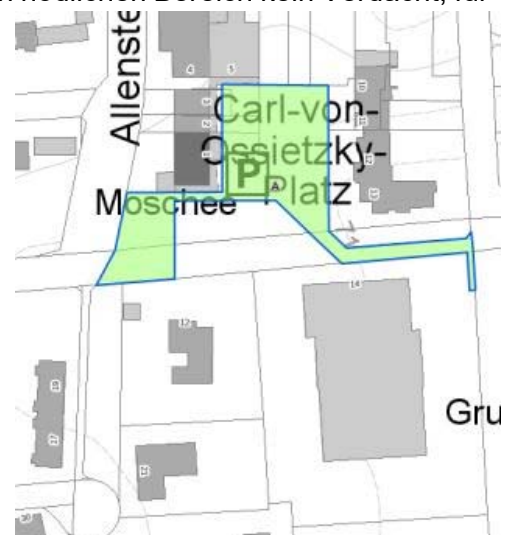
Insofern kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu führen. Siehe hierzu auch Kap. 5.0 dieser Begründung.

2.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Luftbildauswertung für den nördlichen und den südlichen Teilbereich durchgeführt. Aus den ausgewerteten Luftbildern ergibt sich für den nördlichen Bereich kein Verdacht, für den südlichen Bereich jedoch ein Kampfmittelverdacht im Osten des Plangebietes (siehe Karte mit Einzeichnung des Blindgängerverdachts).

Für den Bereich ist eine Sondierung durchzuführen.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt



Stadt Peine

oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.



2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Bei Auffinden von archäologischen Funden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Peine) und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig -Bezirksarchäologie- zu informieren. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage zur Beachtung bei Planvollzug. Sicherungs-, Dokumentations- sowie Bergungskosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Bezüglich des Baudenkmalschutzes bestehen keine Bedenken.

2.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten auf dem Gelände sind z. Zt. nicht bekannt. Aufgrund des Rückbaus des ehemaligen Einkaufsmarktes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen können. Zusätzlich kann mit Kellerräumen, Verfüllungen sowie alten Leitungen gerechnet werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Peine) umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde (Landkreis Peine) (Stand 19.05.2010) ist zu beachten. Zusätzlich wird empfohlen verbleibende Altkanäle, Hohlräume etc. im Untergrund fachgerecht zu verschließen um ggf. spätere Schäden an Gebäuden oder Straßen und Wege durch nachträgliche Setzungen resp. die Ansiedlung von Ungeziefern zu vermeiden.

Materialien, die auf dem Grundstück anfallen (Aushub, Bauschutt) sind nach LAGA M20 zu beurteilen, einzustufen und entsprechend zu behandeln (Wiederverwertung, Abfuhr, Entsorgung). Der Umgang mit den Materialien, insbesondere die Abfuhr, ist durch einen Gutachter zu dokumentieren.

Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten.

Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Stadt Peine

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,02 ha, und ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 "Carl-von-Ossietzky-Platz" überplant. Von der Gesamtfläche entfallen rd. 0,97 ha auf das urbane Gebiet und rd. 0,05 ha auf den privaten Quartiersplatz. Durch die geplante Nachnutzung des ehemaligen Marktes im Süden sowie der nördlichen Freiflächen wird ein bereits zuvor bebauter resp. ein planrechtlich gesicherter Bereich in das städtische Gefüge integriert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Um dies künftig bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen, erschien im September 2019 die DIN 19639 (Bodenschutz bei

Stadt Peine

Planung und Durchführung von Bauvorhaben) als Handlungsempfehlung zum baubegleitenden Bodenschutz. Danach sollte künftig bereits in der Planungsphase ein Bodenschutzkonzept erstellt werden. Eine Bodenkundliche Baubegleitung "BBB" soll in Zukunft das vertraglich festgelegte Konzept betreuen und dokumentieren.

Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Peine weist aufgrund der aus der Vornutzung resultierenden möglichen Bodenverunreinigung auf eine gutachterliche Begleitung der Erdbewegungen hin.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um weitere Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrassen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 umfasst eine Fläche von rd. 1,02 ha, die sich als Siedlungsbereich darstellt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{10) 11)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Peine, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und des Landschaftsplanes der Stadt Peine abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, zugleich 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

Stadt Peine

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt als verkehrsberuhigter Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes "Südstadt" und ist zurzeit noch teilweise bebaut. Durch geplante Nachverdichtungen sollen die baulichen Anlagen im südlichen Bereich der Fläche abgerissen werden. Die Fläche ist zum größten Teil versiegelt. Hier dominieren Asphalt und Bebauung. Grünstrukturen, die zum Planungsgebiet gehören, sind kaum vorhanden. Nördlich, am Kopf des Flurstücks 63/309 erstreckt sich eine Freifläche, die mit Rasen und einigen Sträuchern/kleineren Bäumen bepflanzt ist, und teilweise zur Müllablage und als Parkplatz zweckentfremdet wird. Vor dem Flurstück 63/305, mit der Bebauung (ehemals Thomas Philipps), befinden sich vier mehr oder weniger teils mit Sträuchern, teils schon selbstentwickelter Ruderalflur, bepflanzte Rabatten, die dort in einer verkehrsberuhigten Zone angelegt sind. Diese Zone wird durch vier bepflanzte Poller gekennzeichnet. Oberhalb der Pollerreihe existiert noch ein zusätzliches, schmückendes Element: eine Zierfläche, die aus mehreren, scheinbar ineinander verschachtelten dreieckigen Beete besteht, die wohl ehemals mit Stauden und kleineren Halbsträuchern bepflanzt worden sein könnte (oder einer Raseneinsaat). Dort hat sich vermutlich eine kleine Ruderalflur angesiedelt. Und auf dem namensgebenden Platz befinden sich drei Bäume inkl. Baumscheiben. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung, ist ein Erhalt nicht möglich.

Zur Vermeidung von Verstößen gilt hier der § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dort ist seit 2010 bundesweit einheitlich festgelegt, dass es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die Durchführung bzw. der Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 1. März und nach dem 30. September erfolgen. Vor der Freimachung des Baufeldes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Sollten Maßnahmen innerhalb der genannten Verbotszeiträume erfolgen, ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen. Dieses gilt auch für Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden.

Schutzgut Boden/Fläche

Mit der Planung wird eine innerstädtische Fläche in Anspruch genommen, die bereits überwiegend versiegelt ist. Insofern kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch.

Auch nach Abriss der oberirdischen Gebäude und baulichen Anlagen ist von einem Verbleib von Kellern, Verfüllungen und alten Leitungen im Untergrund auszugehen; dabei sind der natürliche Boden sowie die Bodeneigenschaften in diesen Bereichen bereits als gestört zu betrachten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Me-

Stadt Peine

tallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet gegenüber der vorhandenen Bebauung keine wesentliche zusätzliche Neuversiegelung vor.

Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedlungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in einer Staffelung von ein- und drei- bis fünfgeschossig festgesetzt. Ein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung bekannt. Siehe hierzu auch Kap. 2.8 der Begründung.

c) Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als urbanes Gebiet (MU) fest. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden über ein Gutachten geklärt. Zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden nicht erforderlich. Siehe hierzu auch Kap. 2.3 der Begründung.

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung keine, über die bereits planungsrechtlich bestehenden, zulässigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden.

3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Planung basiert auf einem konkreten Vorhaben, das zwischen den Eigentümern und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, die planungs- und bauordnungsrechtlich bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar sind/bebaut sind. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde das Grundstück eine Bebaubarkeit nach § 30 BauGB zulassen; hierbei wäre die Steuerung der städtebaulichen Ziele nur entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Die Stadt folgt mit der Planung den Vorgaben ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen.

Stadt Peine

4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
urbanes Gebiet	0.97 ha	95 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Quartiersplatz	0,05	5 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landkreis Peine, Stellungnahme vom 26.01.2021

- Vorbeugender Brandschutz:

1. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist die Festsetzung der erforderlichen Löschwassermenge in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung entsprechend der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzusehen.
2. Alle Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzkräften jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.
3. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

Stadt Peine

7. 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.

Es müssen ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geschaffen werden gem. in Niedersachsen eingeführten technischen Baubestimmung "Flächen für die Feuerwehr".

Bewegungsflächen sind insbesondere dann erforderlich, wenn durch den Einsatz von Fahrzeugen (z. B. für die Löschwasserentnahme etc.) die Feuerwehrezufahrt für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges blockiert würde.

Aufstellflächen sind nicht überbaute, befestigte Flächen auf dem Grundstück, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt oder über Feuerwehrezufahrten in Verbindung stehen. Sie dienen dem Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen.

Bewegungsflächen sind befestigte Flächen auf dem Grundstück, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt oder über Feuerwehrezufahrten in Verbindung stehen. Sie dienen dem Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Bewegungsflächen können gleichzeitig Aufstellflächen sein.

- Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Verkehrliche Belange:

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche 1 (Carl-von-Ossietzky-Platz) kann durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren werden, wenn die Durchfahrt zur Heinrich-Wilhelm-Kopf-Straße (Richtung Osten) ermöglicht wird. Soll das Anfahren von Schule und Kindergarten über das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr verhindert werden, wird die Anbringung eines Absperrpfostens empfohlen, der mit einem Dreikantschlüssel zu entriegeln ist. Dreikantschlüssel befinden sich auf den Abfallsammelfahrzeugen der A+B Landkreis Peine.

Sollte eine Durchfahrt für die Einsatzfahrzeuge nicht ermöglicht werden, würde der Carl-von-Ossietzky-Platz nicht durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren werden. In dem Fall sind entlang der Heinrich-Wilhelm-Kopf-Straße/ Allensteiner Straße Abfallsammelplätze zu errichten, deren Flächen auf die Anzahl zukünftiger Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter der A+B Landkreis Peine, Grob- und Sperrmüll sowie Gelbe Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen sind. Für die Bereitstellung aller Sammelfractionen (Restmüll, Biomüll, Papier, Gelber Sack sowie Grob- und Sperrmüll) an einem Abfuhrtag, sind 6 m² für einen Einfamilienhaushalt ausreichend.

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen 2 und 3 werden aufgrund der geringen Breite von 3 m nicht durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren.

Ver- und Entsorgung:

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, 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. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Stadt Peine

Das Versetzen der vorhandenen Wertstoffinsel ist mit der Abteilung Technik der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe Landkreis Peine abzustimmen. Die Wertstoffinsel dient nicht zur Entsorgung von Haus-/ Rest-/ Sperrabfällen der Anlieger.

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge sind folgende Punkte zu beachten:

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen.
- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 4,75 m. Bei parkenden Fahrzeugen, Verkehrshindernissen, Verschwenkungen und Kurven liegt, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeug-überhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.
- Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht.
- An der Außenseite von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite für ausschwenkende Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Für die Zufahrt zur Wendeanlage beträgt die erforderliche Mindestfahrbahnbreite 5,5 m.
Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.1 "Wendekreise/Wendes Schleifen" der "DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung)" zu entnehmen. Einen Wendekreis mit geeigneten Maßen zeigt z. B. die Abbildung "Wendekreis_RASt_06_Bild_58" aus den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06).
- In Kurvenbereichen und Wendeanlagen ist das Parken durch Sperrflächen zu unterbinden sowie auf Baumpflanzungen zu verzichten. Schmale Straßen sind an den Abfuhrtagen, durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen, von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m erforderlich, hierauf ist z. B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.
- Sind entlang von Erschließungsstraßen, die zur Entsorgung befahren werden müssen, Pflanzinseln vorgesehen, sollten diese mit überfahrbaren Borden ausgeführt werden (keine Hochborde).

Für Wege und Straßen, die nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können, wie z. B. Stichwege/ -straße ohne Wendeanlage oder zu schmale Erschließungsstraßen, wird die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes empfohlen. Dieser sollte sich an der nächstgelegenen, für Schwerlastfahrzeuge befahrbaren, öffentlichen Straße befinden.

Stadt Peine

Untere Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde:

1. Hinweis auf Altlasten

Auf einem Teilbereich der Planfläche ist der Rückbau der Altbebauung vorgesehen (ehemalige Markt-Halle). Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach Abschluss der Rückbauarbeiten noch unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden verbleiben. Erschließungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Nach derzeitigem Stand der Kenntnis liegen der UBB keine Hinweise auf mögliche unbearbeitete Altlasten im Plangebiet vor. Die vorgelegten Bodenuntersuchungen (Ing.-Büro Peter, 13.02.2020) haben keinen Hinweis auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben. Auffüllungen, die in den Bodenuntersuchungen maßgeblich unbelastet sind, wurden bis zu einer Tiefe von punktuell bis zu 2,20 m erbohrt.

2. Allgemeiner Hinweis

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde bitte umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

3. Untere Bodenschutzbehörde

Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 (1) BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten. Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

4. Untere Abfallbehörde

- 4.1. Vor dem Rückbau der Gebäude ist durch einen Fachgutachter ein Gebäudeschadstoffkataster zu erstellen. Der Rückbau entsprechend den dort formulierten Hinweisen und Empfehlungen durchzuführen und in einem Bericht zu dokumentieren. Das Schadstoffkataster und die Rückbaudokumentation sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LK Peine jeweils zeitnah vorzulegen.
- 4.2. Abfälle sind zu trennen und entsprechend zu entsorgen. Die fachgerechte Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

5. Untere Immissionsschutzbehörde

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens (Bonk-Maire-Hoppmann, 2020) sind zu beachten. Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 20.01.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Stadt Peine

Deutsche Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover

Schreiben vom 29.01.2020

Seitens der Telekom bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, Wohnen am Carl-von-Ossietzky-Platz in Peine grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Baumaßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnen am Carl-von-Ossietzky-Platz" am 28.11.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 15.01.2020 bis zum 03.02.2020 aufgefordert.

Stadt Peine

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2020 bis zum 29.01.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 04.12.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2020 bis zum 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 24.06.2021 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Peine, den 21.07.2021

gez. Saemann
(Bürgermeister)