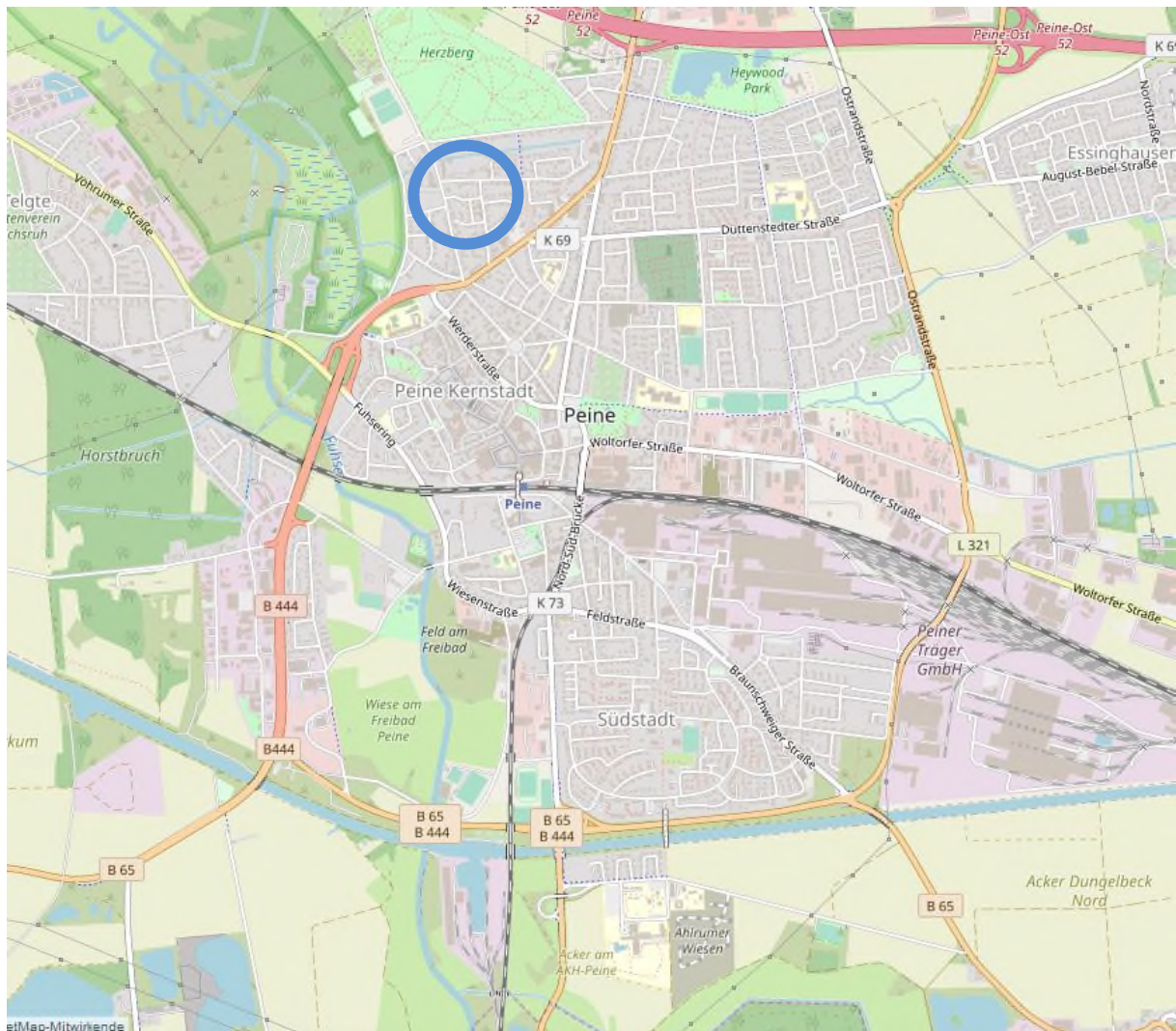


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Mehrfamilienhaus in der Sundernstraße/ südlich Kornbergweg"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; B. Eng./Ing. C. van Giesen

Mitarbeit: M. Pfau, 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	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Immissionsschutz	9
2.4 Grünordnung	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Vorbeugender Brandschutz	11
2.7 Kampfmittel	11
2.8 Denkmalschutz	11
2.9 Altlasten, Bodenschutz	11
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	13
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	16
4.0 Flächenbilanz	17
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	17
6.0 Bodenordnende oder sonstige Baumaßnahmen	19
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	19
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
9.0 Verfahrensvermerk	20

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 2022 (04.10.2022) lebten in der Stadt 52.107 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

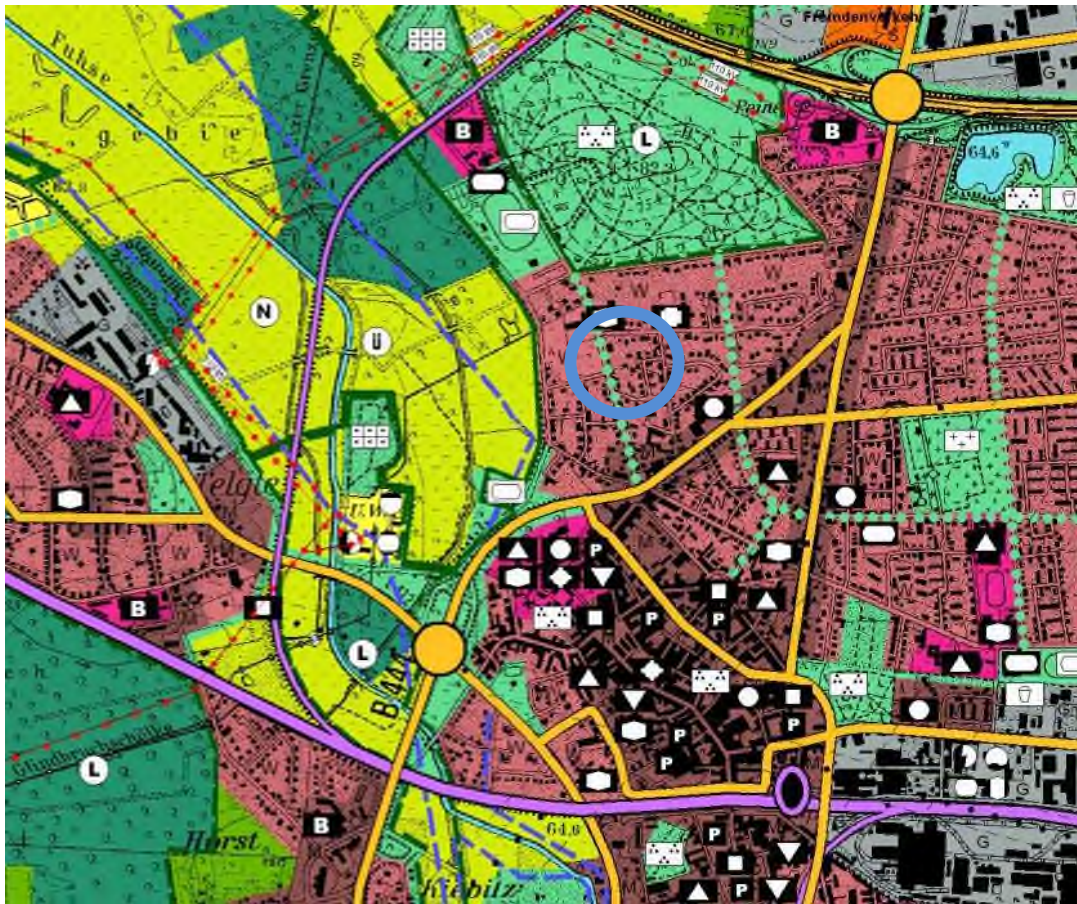
³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung 2020

Stadt Peine

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

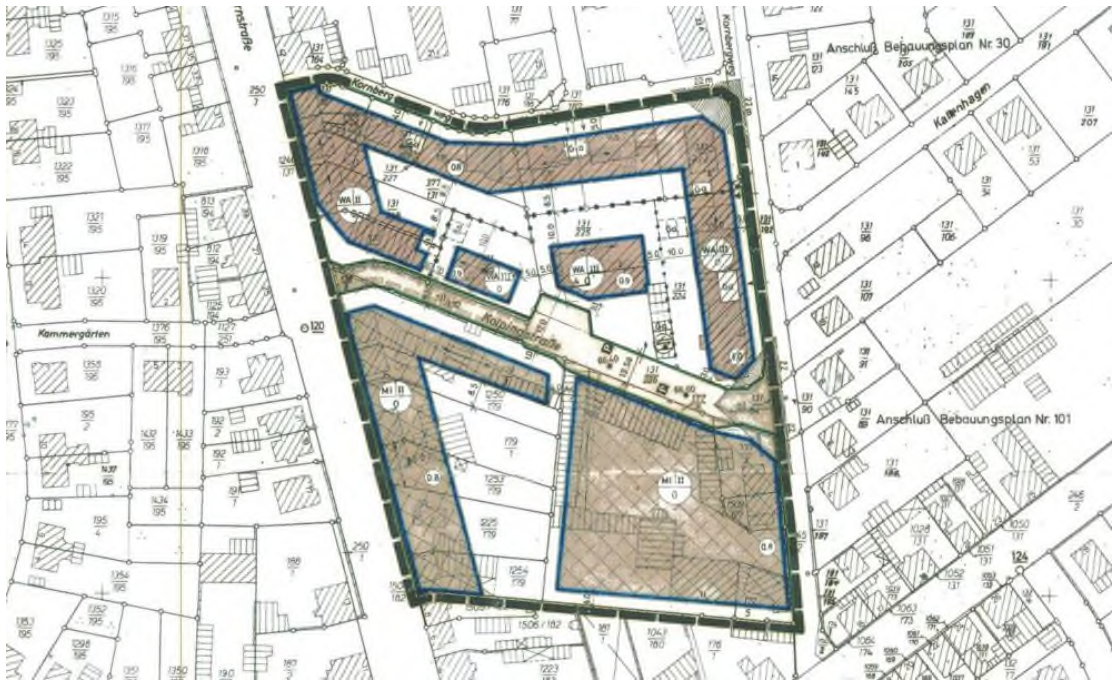
Die Stadt Peine besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Plangebietsbereich des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO Wohnbaufläche (W) darstellt



Flächennutzungsplan der Stadt Peine

Aufgrund der beidseitig der Sundernstraße bestehenden Baumreihen, welche der Straße einen Allee-Charakter vermitteln, erfolgt hier zusätzlich die Darstellung "innerörtliche Grünverbindung".

Stadt Peine



Bebauungsplan Nr. 9 "Sundernstraße-Kornbergweg", seit dem 31.08.1976 rechtskräftig



Bebauungsplan Nr. 9 "Sundernstraße/ Kornbergweg", 1. Änderung, seit dem 30.04.1982 rechtskräftig

Stadt Peine

Die vorliegende Planung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 "Sundernstraße – Kornbergweg", der am 31.08.1976 Rechtskraft erlangt hat, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans, die am 30.04.1982 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist der gleiche, wie der der Urfassung, wodurch ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung zur Anwendung gelangen können.

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 vorgesehene Projekt zur Umsetzung kommt und sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung 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.

Die 1. Änderung setzt im geplanten Geltungsbereich im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet, eine Geschossflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß, die Anzahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß sowie die offene Bauweise fest. Der mit Hauptnutzungen bebaubare Bereich wird durch Baugrenzen gebildet, die im Nordosten teilweise im Südosten über die gesamte Grenzlänge des Geltungsbereichs mit einem Abstand von 3 m zum Geltungsbereich geführt wird. Im Westen liegt die Baugrenze auf der Umgrenzung des Geltungsbereichs entlang der Sundernstraße. Die Lage der Baugrenze ist gleichbedeutend mit der Begrenzung der südlich angrenzenden, mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Weitergehende textliche Festsetzungen werden für den Planbereich nicht getroffen.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung korrespondiert die Geschossflächenzahl sowie die Bauweise nicht mit den bestehenden Festsetzungen. Bei letzterer ist ein Anbauen an der bestehenden südlichen Grenzbebauung geplant.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 "Mehrfamilienhaus in der Sundernstraße/ südlich Kornbergweg" erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sundernstraße/ Kornbergweg" sowie dessen 1. Änderung für den Planbereich.

Stadt Peine

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 zur Standortbelebung. Deshalb soll hier eine Realisierung von Wohnungsbau, speziell zur Stärkung der Nordstadt, ermöglicht werden. Hierbei sollen beide Grundstücke eine Einheit bilden und sich städtebaulich in das nachbarschaftliche Umfeld integrieren.

Die Planung sieht vor, ein Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten neu zu errichten. Die beiden dafür benötigten Flurstücke sind bereits beräumt.

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 rechtskräftig überplant. Die Stadt Peine will durch ein abgestimmtes Konzept aus Wohnen einen Teilbereich der Nordstadt weiter entwickeln.

Der Baukörper wird rd. 550 m² Grundfläche und eine Zwei-Geschossigkeit besitzen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist vordringlich unter dem Gebäude in einer Tiefgarage geplant; vereinzelte ebenerdige Stellplätze werden im nördlichen Bereich errichtet. Für Fahrräder werden sowohl ebenerdig als auch in der Tiefgarage jeweils 4 Stellplätze angeboten.

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, 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, 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.

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

Stadt Peine

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Peiner Kernstadt. Das Gebiet ist allseitig von Siedlungsgebieten umgeben. Im Westen verläuft die "Sundernstraße". Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Mehrfamilienhaus in der Sundernstraße/südlich Kornbergweg" wird die Art der baulichen Nutzung zugunsten der Entwicklungsziele der Stadt Peine weiterhin mit einem allgemeinen Wohngebiet beibehalten.

Vorhabenbezug gemäß § 12 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB neu aufgestellt. Der Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der textlichen Festsetzung hergestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlaubt es, nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern auch die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich im Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt weitere rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, u. a. m. vor. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird es erforderlich zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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", dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird.

2.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der Zielsetzung der Planung, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die überplante Fläche umfasst ca. 0,11 ha.

Um die geplante Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus umsetzen zu können, wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Mehrfamilienhausbebauungen, wird die Überschreitung als verträglich angesehen. Dieses umso mehr, als dass der Bebauungsplan Nr. 9 "Sundernstraße/ Korn-

Stadt Peine

bergweg" sowie dessen 1. Änderung für die südlich angrenzenden Flächen ein Mischgebiet festsetzen, für welches eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 gem. § 17 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Unter Hinzurechnung der zulässigen Überschreitung um 50 vom Hundert, maximal bis 0,8, für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich die maximale Versiegelung mit 80 % 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. Dabei erfolgt die zur Verfügung Stellung der überwiegenden Stellplätze im Bereich der geplanten Tiefgarage.

Die Höhenentwicklung wird auch weiterhin durch die Festsetzung der Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen geregelt.

Das zukünftige Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen sowie einem eingerückten Dachgeschoss entstehen, auf welches die 2/3 Regelung der NBauO Anwendung findet.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Vorhaben definiert. Im Norden wird die Baugrenze an die in das Plangebiet einlaufende angeschlossen. Im Süden ist eine Grenzbebauung und insofern ein Anbauen an die bestehende Bebauung geplant. Dieses kann nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie im Einverständnis mit dem Nachbarn erfolgen.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich wird über die Sundernstraße erschlossen. Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie zu den ebenerdigen Stellplätzen sind im Norden des Grundstücks angelegt.

Ausreichend Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits nachgewiesen. Nach derzeitiger Hochbauplanung sollen 3 Kfz-Einstellplätze im nördlichen Außenbereich und 12 in einer Tiefgarage eingerichtet werden. Von den insgesamt 15 Stellplätzen werden 2 als Behindertenstellplätze geplant. Für Fahrräder sind insgesamt 8 Stellplätze vorgesehen. 4 hiervon sollen im unmittelbaren Eingangsbereich und die übrigen innerhalb der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 350 m (Luftlinie) im Bereich der "Celler Straße". Hier besteht die Möglichkeit auf die Linie 525 und im Bereich der "Werderstraße" auf die Linie 502, 503, 505, 506, 522 und 525 zurück zu greifen.

2.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Dabei ist für das Vorhaben selbst der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts. Bei den Nachtwerten steht der höhere für Verkehrslärm und der geringere für Gewerbelärm.

Stadt Peine

Verkehrslärm

Da das Plangebiet ca. 200 m von der nächsten großen Hauptverkehrsstraße (Celler Straße) und ca. 1.100 m vom Schienenverkehr entfernt ist und bis zum Plangebiet schon eine Bebauung besteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm hier eher eine untergeordnete Rolle spielt. Durch die Verlagerung der überwiegenden Anzahl der Stellplätze in die Tiefgarage, ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch ruhenden Verkehr auszugehen.

Gewerbelärm

Gewerbeflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist vordringlich in Wohnbauflächen resp. gemischte Bauflächen eingebettet. Insofern kann von einem verträglichen Nebeneinander - im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme - bereits im Bestand ausgegangen werden.

Sportstättenlärm

Nördlich, in rd. 500 m Entfernung, befindet sich ein Sportplatz. Insofern kann auch ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes weit unterschritten werden.

2.4 Grünordnung

Wesentliche grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge nicht erforderlich. Die verbleibenden Freiflächen an der Grundstücksgrenze werden wohngebietstypisch mit Rasen und einzelnen Gehölzen angelegt.

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.

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 abzustimmen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsträger rechtzeitig in den Planvollzug einzubeziehen. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtentwässerung Peine (SEP) bestehen keine Bedenken, da durch die bereits zuvor bestehende Bebauung von keiner hydraulischen Mehrbelastung des Niederschlagswassers auszugehen ist.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Telekommunikationsleitung. Diese ist nicht mehr in Funktion und kann insofern rückgebaut werden.

Im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien, wird auf mindestens 40 vom Hundert der Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung errichtet. Dabei sind Sicherheits- und Abstandsflächen mit bei dem prozentualen Ansatz einzurechnen. Der dort anfallende Strom wird den Mietern zur Verfügung gestellt; überschüssiger Strom wird voraussichtlich in das Netz eingespeist.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, des Vorhabens und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs

Stadt Peine

in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

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 DVN-BauO 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.

2.7 Kampfmittel

Entsprechend der Luftbildauswertung der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) ist bezüglich Abwurfkampfmittel kein Handlungsbedarf gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

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.

Bodenfunde sind an der Fundstelle zu belassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine wieder aufgenommen werden.

Werden Bodenfunde aus Fahrlässigkeit oder Vorsatz nicht unverzüglich angezeigt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die nach § 35 NDSchG zu beurteilen ist.

Bezüglich des Baudenkmalschutzes bestehen keine Bedenken.

2.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten auf dem Gelände sind z. Zt. nicht bekannt; es ist jedoch grundsätzlich 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) ist

Stadt Peine

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 Ungeziefer 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 (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.

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. 0,1 ha, und ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Sundernstraße/ Kornbergweg" überplant.

Durch die geplante Nachnutzung wird ein bereits zuvor bebauter Bereich weiterhin in das städtische Gefüge integriert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 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 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 (Schotterrasen, 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. 24 umfasst eine Fläche von rd. 0,1 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 ⁵⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

Stadt Peine

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)⁸⁾, 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.

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 "Nordstadt" und war bebaut. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen. Die Fläche ist/ war zum größten Teil versiegelt. Hier dominieren Asphalt und Bebauung. Grünstrukturen waren nur im Nordosten vorhanden.

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.

Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art hat zur Sicherstellung der Abgeschlossenheit eine Schutzart von IP 54 oder höher auszuweisen.

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-

⁸⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

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. Die Planung sieht vor Niederschlagswasser zu sammeln und in einer unterirdischen Zisterne zurückzuhalten. Dieses kann zur Bewässerung genutzt werden.

Schutzgut Klima/ Luft

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

Bezogen auf den Klimaschutz stellt jedwede Versiegelung oder Errichtung baulicher Anlagen oder Gebäude eine Verschlechterung durch den Ressourcen- und Energieverbrauch dar. Insofern ist bei Neubauten zur Realisierung energiesparender Bauweise Vorrang auf einen geringen End- respektive Primärenergieverbrauch der Gebäude mit einem hohen Anteil der Primärenergie aus erneuerbarer Energie zu legen. Dieses wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) –zuvor Energie-Einspar-Verordnung (ENEV)- mit unterschiedlichen Standards vorgegeben.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird durch das Mehrgeschosswohnen, kompakte Bauweise und Mindestfestsetzung zu Nutzung solarer Strahlungsenergie ein entsprechender Rahmen vorgegeben. Mit den getroffenen Festsetzungen kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird wie bisher bereits erfolgt weiterhin mit zweigeschossig 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 allgemeines Wohngebiet (WA) 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 entsprechend des Bestandes abgeschätzt. Zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden nicht erforderlich. Siehe hierzu auch Kap. 2.3 der Begründung.

Stadt Peine

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 dem Eigentümer und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, die planungs- und bauordnungsrechtlich bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar waren/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
Allgemeines Wohngebiet	0,11 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz:

1. Die erforderlichen Feuerwehzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist der Brandschutzdienststelle vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- 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.

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

Stadt Peine

- 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 Fahrzeugüberhängen 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/Wendeschleifen" 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).

- Wendeanlagen und 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).

Zur Erhaltung der Einsehbarkeit, sollte an Straßenein- und -ausmündungen auf Baumpflanzungen verzichtet werden.

Untere Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde:

Untere Bodenschutzbehörde

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.

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.

Stadt Peine

Untere Abfallbehörde

Abfälle sind getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

Die fachgerechte Entsorgung gefährlicher Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde nachzuweisen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Störungen durch Lärm während der Erschließungs- und Bauphase sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsbereiche (AVV Baulärm und andere) zu minimieren.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (TA Lärm u. a.) sind zu beachten.

Untere Wasserbehörde

1. Zur Realisierung der Tiefgarage ist eine Grundwasserabsenkung nötig. Um den Radius der Absenkung klein zu halten, ist das entnommene Wasser zu infiltrieren.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Mehrfamilienhaus in der Sundernstraße/südlich Kornbergweg" am 16.12.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 10.01.2022 bis einschließlich 24.01.2022 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 08.01.2022 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 07.01.2022 bis zum 24.01.2022 aufgefordert.

Stadt Peine

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2023 bis zum 21.02.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 16.01.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan sowie dem Vorhabenplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2023 bis 21.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 25.05.2023 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Peine, den 23.01.2024

i. V. gez. Hans-Jürgen Tarrey
(Erster Stadtrat)

L. S.