

# **Begründung**

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

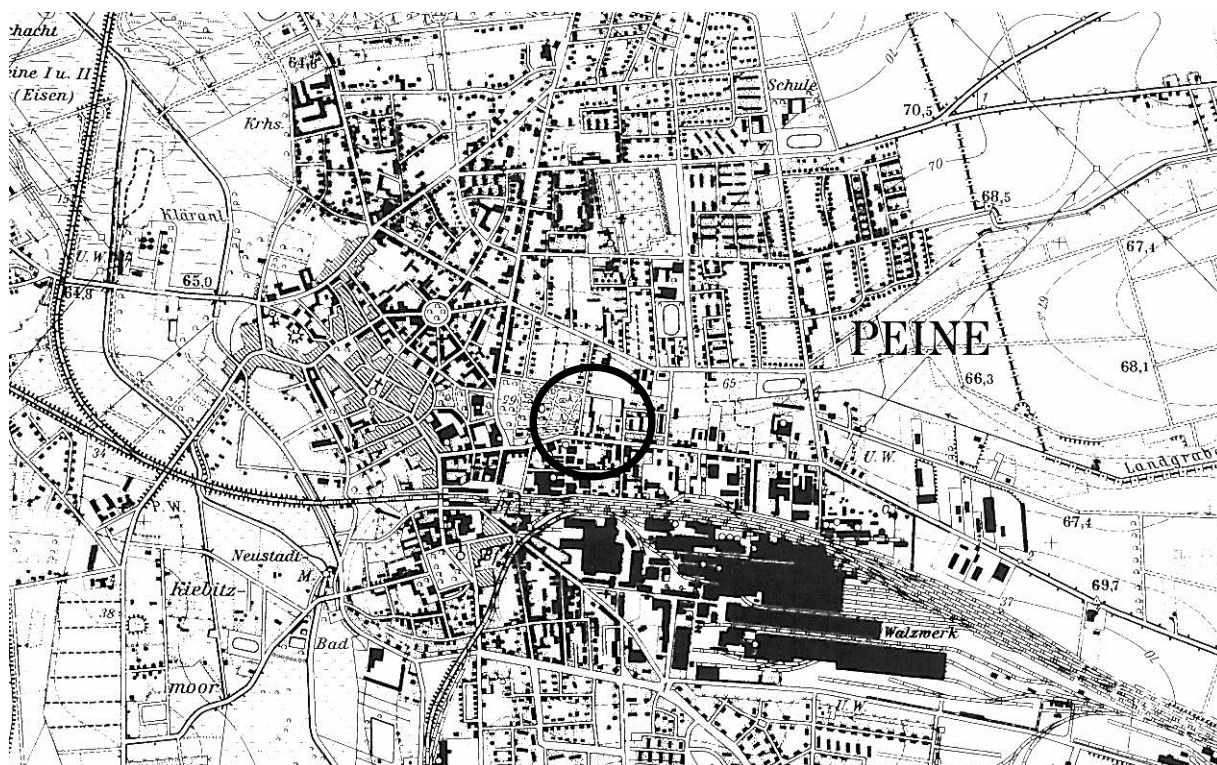
### **VEP Nr. 13 "Seniorenresidenz am Stadtpark", Peine**

### **Überleitung aus dem Verfahren zum Bebauungsplan**

### **Nr. 163 "Woltorfer Straße/Alte Gärtnerei", Peine.**

### **zugl. Teilaufhebung des Bebauungsplans**

### **Nr. 74 "Schützenplatz/Stadtpark/Im Schleusenteich", Peine**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 01/ 2014  
§ 10 (3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Schwerdt

---

Stadt Peine**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
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	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Belange	6
2.3 Immissionsschutz	7
2.4 Grünordnung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Vorbeugender Brandschutz	9
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	10
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	12
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>13</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>14</b>

---

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. 11.950 ha. Im Jahr 2010 lebten in der Stadt 49.250 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) zu der Bördenregion (Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde <sup>1)</sup>) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Für die Stadt Peine gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. 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 Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Peine das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>.

In dem 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.

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.

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Änderung 2012

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Stadt Peine

Das Plangebiet war ursprünglich mit Gebäuden eines Gärtnereibetriebes bestanden. Auch nach erfolgtem Abriss der ehemaligen baulichen Anlagen wird die Fläche folgerichtig auch weiterhin dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Es grenzt im Süden an die Woltorfer Straße zugl. Landesstraße L 321 (Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße IV 1.4 (2)) und im Westen an einen regional bedeutsamen Wanderweg für Radfahren III 2.4 (12)/(13) entlang des Weges "Am Sorgenfrei".

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der im Jahr 2004 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für die betreffenden Flächen gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, dem Pflegebedarf der älteren Bevölkerung in angemessener Weise im innerörtlichen Bereich im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. 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") sind nicht gegeben, sodass der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Für das Plangebiet wurden bereits im Jahr 2010 die frühzeitigen Beteiligungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in einem Mischgebiet durchgeführt. Dieser Plan mit dem Titel Nr. 163 "Woltorfer Straße/Alte Gärtnerei" wird in den vorliegenden Plan übergeleitet. Die in den damaligen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in die Planüberlegungen für das neue Vorhaben eingeflossen. Insofern wird von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der Bebauungsplan nutzt die gem. § 12 Abs. 3 BauGB eröffnete Möglichkeit und verzichtet bei dem konkreten Vorhaben auf die Festsetzung eines Baugebietes. Dabei wird auch weiterhin von dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan stellt die betreffende Fläche als gemischte Baufläche dar. Da das Pflegeheim grundsätzlich die Wohnnutzung erfüllt, und diese in einem gemischten Baugebiet grundsätzlich zulässig ist, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein gesondertes Änderungsverfahren wird nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Seniorenresidenz" überplant in einem kleinen Teilbereich den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 "Schützenplatz/Stadtpark/Im Schleusenteich". Gleichzeitig mit der Aufstellung des VEP 13 erfolgt somit eine Teilaufhebung des B-Plans Nr. 74.

---

Stadt Peine

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Kernstadt Peine den Bau einer Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Insbesondere erfolgt die Planung, damit alte Menschen bei Pflegebedürftigkeit im Ort bleiben können. Darüber hinaus werden mit der Einrichtung für Peine Arbeitsplätze geschaffen.

Mit Blick auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit innerhalb des Vorhabenbereiches, und auch vor dem Hintergrund eines ausreichenden Stellplatzangebots, ist es notwendig, die Nutzung in einem kompakten Gebäudekomplex zu bündeln. Diese Bündelung bietet zugleich die Chance, die notwendigen Pflegeplätze in einem auch nach außen klar ablesbaren Gebäudekörper mit zentralem Eingangsbereich zu fassen. Entsprechend sehen die Planungen des Betreibers einen Baukörper vor, der im zentralen Bereich eine maximale Fünfgeschossigkeit aufweist. Zur Woltorfer Straße sowie nach Norden in Richtung Parkbereich erfolgt eine Abstufung, die der Eingliederung in das städtebauliche Umfeld dient. Die DRK Ortsgruppe plant in dem Seniorenpflegeheim ca. 93 Pflegeplätzen in sieben Gruppen umzusetzen. Nähere Angaben sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Erschließung für die Stellplätze sowie die Anlieferung erfolgt durch eine gemeinsame Anbindung an die Woltorfer Straße.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planfestsetzungen eingeflossen.

Die Fläche war in der Vergangenheit mit Gebäuden eines Gärtnereibetriebes bebaut. Insofern werden keine zusätzlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes in Anspruch genommen; vielmehr findet eine Nachverdichtung innerhalb des innerstädtischen Gefüges statt.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 34 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff nur teilweise durch die Anpflanzungen auf dem Gelände ausgeglichen wird. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

---

Stadt Peine

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

Ein Baugebiet i. S. der BauNVO wird nicht festgesetzt. Hier erfolgt die Festsetzung der näheren Zweckbestimmung mit "Seniorenpflegeheim". Insofern sind entsprechend dem Vorhabenplan die Nutzungen zulässig, die üblicherweise mit einer derartigen Einrichtung verbunden und im Vorhabenplan zeichnerisch dargestellt sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rande des Stadtparks.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind.

Entsprechend dem Vorhaben wird eine Grundflächenzahl von rd. 0,9 benötigt, die im Bebauungsplan zur Erzielung der Anstoßwirkung festgesetzt wird. Insofern wird bei der Grundstücksfläche von rd. 0,25 ha eine Versiegelung von bis zu rd. 0,22 ha ermöglicht.

Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO erfolgt, um die Abstände des Vorhabens zu den benachbarten Grundstücken zu definieren.

Auf weitere Festsetzungen z. B. zu der Bauhöhe oder der Bauweise wird verzichtet, da diese Angaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können.

### **2.2 Verkehrliche Belange**

---

Der Planbereich wird von dem bestehenden Straßensystem ausreichend erschlossen. Die einzige Zufahrt für das Seniorenpflegeheim erfolgt von der Woltorfer Straße sowohl für die Anbindung der Parkplätze, als auch für den Zulieferverkehr.

In einem Umkreis von rd. 400 m befinden sich die Haltestellen an der Woltorfer Straße "Unternehmenspark" (Buslinien 512, 514 und 515) und der Hauptbahnhof mit seinen regionalen und überregionalen Busanbindungen. Eine weitere Verbindung besteht über die vorhandenen straßenbegleitenden Rad- und Fußwege.

#### **- Park- und Stellplatzflächen**

Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind gemäß Nds. Bauordnung (NBauO) nachzuweisen. Sie sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen.

---

Stadt Peine

### 2.3 Immissionsschutz

---

Die geplante Nutzung als Seniorenpflegeheim beinhalten einerseits Nutzungen, die teilweise in hohem Maße vor Immissionen zu schützen sind, andererseits sind sie jedoch u. a. durch den erforderlichen Fahrverkehr (Anlieferung, Besucher, etc.) Verursacher von Emissionen.

Unter schalltechnischen Gesichtspunkten sind folgende Themen zu unterscheiden:

- Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen (Pflegeeinrichtungen, etc.) im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Anlagengeräuschen
- Beurteilung der Geräuschimmissionen, die durch die Herstellung von Parkplätzen, Zufahrten, Ladezonen, etc. auf die vorhandene Nachbarschaft einwirken

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das konkrete Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten, Bonk/ Maire/ Hoppmann zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenresidenz am Peiner Stadtpark", Gutachten 13079, vom 11.06.2013) unterzogen. Das schalltechnische Gutachten hat dabei insbesondere die auf die geplanten und vorhandenen Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der angrenzenden Woltorfer Straße und die Gewerbeimmissionen aus Gewerbebetrieben in der Umgebung sowie die vom Betrieb des Seniorenpflegeheims ausgehenden Lärmemissionen auf umgebende Nutzungen betrachtet.

Schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze) sind aufgrund des geplanten Vorhabens nur eingeschränkt erforderlich. Dabei wird mittels der gewählten Aufstellungsgeometrie des Baukörpers für einen ausreichenden Freiflächenschutz gesorgt. Hierzu regelt der Bebauungsplan dass die Errichtung von Frei- und Außenwohnbereichen nur zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass am Tage in den Freibereichen ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) unterschritten wird. Dabei wird auf den Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes abgestellt. So sind u. a. für Balkone, die in Richtung der Woltorfer Straße ausgerichtet werden, in Abhängigkeit von der Höhe und Lage auf dem Grundstück ausreichende Maßnahmen zur Lärmabschirmung vorzusehen.

Das Gutachten ermittelt aufgrund des Straßenverkehrslärmes die Pegelwerte tags und nachts für die einzelnen Geschosshöhen des Vorhabens, die eine Grundlage für die resultierenden Schalldämmmaße gem. DIN 4109 bilden. Dabei ist in der der Woltorfer Straße zugewandten Fassadenseite von bis zu Lärmpegelbereich V auszugehen.

Der Verkehrslärm von der Woltorfer Straße ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Durch die Art der baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen wird eine adäquate Nachnutzung ermöglicht.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Zusätzlich ist aufgrund der Höhe der vorhandenen und geplanten Bebauung eine Abschirmwirkung über sämtliche Geschosse nicht zu erzielen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzt der Bebauungsplan zum Schutz vor den in den Planungsraum einwirkenden Lärm insofern passiven Schallschutz fest.

---

Stadt Peine

Mit Verweis auf die geplante Bebauung regelt der Bebauungsplan neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719<sup>4)</sup>, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Dieses ist z. B. bei den geplanten Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen, die entsprechend der Planung an der der Woltorfer Straße zugewandten Seite des Baukörpers angesiedelt werden sollen der Fall.

Die Belüftung von Büro-, Wohn- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann in der Nachtzeit durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Das Ruhebedürfnis der Bewohner und Patienten wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Für Schlafräume und Krankenzimmer muss jedoch eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den errechneten Lärmpegelbereichen dort der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen notwendig, wo die jeweils anzusetzenden Immissionsgrenzwerte in der Nachtzeit überschritten werden.

Die Einhaltung der Schutzansprüche der Nachbarschaft ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei wird es sich vordringlich um baulichen Schallschutz am Gebäude im Vorhabengebiet handeln i. S. einer Lärmvermeidung. Sollten darüber hinaus aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist dieses im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## **2.4 Grünordnung**

---

Das Vorhaben soll die Errichtung eines Seniorenpflegeheims in dem Planbereich ermöglichen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und einer geplanten Versiegelung von rd. 90 vom Hundert der Grundstücksfläche wird von grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet abgesehen. Im Sinne einer Flexibilität der Planung wird hierzu auf den Vorhabenplan resp. den Durchführungsvertrag verwiesen, in denen die Stadt auf eine adäquate Bepflanzung der verbleibenden Flächen achten wird.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum überwiegenden Teil bereits in der Woltorfer Straße vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

---

<sup>4)</sup> VDI – Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987



---

Stadt Peine

## **2.6 Vorbeugender Brandschutz**

---

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange zu regeln. Ausführungen dazu, sowie die Feuerwehraus- und -zufahrt wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

---

Stadt Peine

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 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 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche im Umfang von ca. 0,25 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 <sup>5)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>6) 7)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>8)</sup>, 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 gemischte Baufläche dar.

##### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bedingt durch die Abrisstätigkeiten auf dem Gelände und die infolge durchgeführte Einplanung stellt sich der überwiegende Teil der Fläche als Sand-/ Schotterfläche dar. Die Randbereiche weisen noch die in Zusammenhang mit der Bebauung entstandenen Strukturen eines neuzeitlichen Ziergartens (PHZ) mit Rasen und Strauchanpflanzungen auf. Es liegt eine mittlere Bedeutung für das vorliegende Schutzgut im Planbereich vor.

---

<sup>5)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>6)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>7)</sup> DIN 18005

<sup>8)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Stadt Peine

#### **- Schutzgut Boden**

Der Planbereich war langjährig bebaut. Nach erfolgtem Teilrückbau der baulichen Anlagen existieren nur noch eine Garagenanlage und das Haus Nr.3 auf dem Gelände. Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und der umgebenden Nutzungen wäre das Gebiet als Mischgebiet i. S. des § 34 BauGB bebaubar, für welches eine Versiegelung von 0,6 incl. der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 0,8 bereits derzeit zulässig ist. Insofern besteht für das Schutzgut eine geringe Bedeutung. Wesentliche zusätzliche Eingriffe werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 – im Vergleich zu dem o. a. planungsrechtlichen Zustand- nicht vorbereitet.

#### **- Schutzgut Wasser**

Die Planung bereitet eine geringfügige zusätzliche Neuversiegelung vor, folglich bleiben Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate nahezu unverändert. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Die Erhöhung der Baumasse wird möglicherweise Veränderungen des Windfeldes zur Folge haben, diese sind aber unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu vernachlässigen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Analogie zu der Nutzung in der Nachbarschaft und der bauordnungsrechtlichen Einstufung übernommen. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

#### **b) Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Kapitel 2.3 Immissionsschutz). Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

#### **d) Bodenschutz**

Durch das Ingenieurbüro GGU Braunschweig wurde zur Vorerkundung der Bebaubarkeit ein Gutachten erstellt. Es enthält Angaben zu Schadstoffen, die in Mischproben der aufgefüllten Böden festgestellt wurden. Die Werte der Schadstoffgruppen TOC (gesamter organischer Kohlenstoff) und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) entsprechen dem Zuordnungswert 2. Die Böden dieser Schadstoffklasse müssen entweder unter Anwendung von technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden, gereinigt werden, oder auf eine geeignete Deponie

---

 Stadt Peine

verbracht werden. Weil die beiden ersten Möglichkeiten bei dem geplanten Vorhaben ausscheiden, müssen die kontaminierten Böden auf eine Deponie verbracht werden.

Nach einer überschlägigen Ermittlung des notwendigen Bodenaushubs ist mit einem Volumen von mindestens 1.500 m<sup>3</sup> zu entsorgenden Bodens zu rechnen. Hieraus ergibt sich bei einem Bodengewicht von ca. 1,7 to/m<sup>3</sup> ungefähr 2.550 to zu entsorgenden Bodens. Sollten bei der Anlage des unbebauten Freibereiches ebenfalls Aushübe der belasteten Auffüllung notwendig werden, könnte sich die veranschlagte Menge erhöhen.

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden. Die Beeinträchtigungen weisen nach der überschlägigen Ermittlung mit Blick auf die bestehenden Nutzungsrechte und Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Erheblichkeit auf. Mit Blick auf die o. g. geringen bis mittleren Beeinträchtigungen auf der einen Seite und der Bedeutung der Planung für die Sicherung und Entwicklung der Stadt Peine auf der anderen Seite, nimmt die Stadt diese Beeinträchtigungen aber in Kauf.

Die Stadt Peine nutzt die durch den § 13a BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Davon abgesehen, wird die Stadt bei den zu pflanzenden Bäumen die Qualität vertraglich festschreiben, um somit eine Raumwirkung bereits nach Pflanzung zu erzielen.

### 3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

---

Die Planung basiert auf einem konkreten Vorhaben, welches zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf ein Grundstück zurückgegriffen, welches planungs- und bauordnungsrechtlich bereits bebaubar ist. 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 die Stadt ihrer Aufgabe, eine angemessene Versorgung zu sichern und die Belange der Gesundheitsvorsorge zu wahren, nicht ausreichend nachkommen können.

### 4.0 Flächenbilanz

---

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet	0,25 ha	100 %

---

Stadt Peine

## **5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung ist als Anlage 1 beigefügt.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 08.03.2010 bis 22.03.2010 stattgefunden.

### **- 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 im Zeitraum vom 08.03.2010 bis zum 22.03.2010 aufgefordert.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.09.2013 bis zum 01.10.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 21.08.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

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

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über die üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

---

Stadt Peine

## **9.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.09.2013 bis 01.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan VEP Nr. 13 "Seniorenresidenz am Stadtpark", zugl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 74 "Schützenplatz/ Stadtpark/Im Schleusenteich", am 19.12.2013 als Satzung beschlossen.

Peine, den 17.01.2014

gez. Michael Kessler

.....

(Bürgermeister)

L. S.