

Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Seniorenresidenz am Stadtpark“ -Peine-
Überleitung aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 163 „Woltorfer Straße /
Alte Gärtnerei“ -Peine-,
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schützenplatz / Stadtpark /
Im Schleusenteich“ -Peine-**

Folgende mit Anschreiben vom 21.08.2013 an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- **Bundesagentur für Arbeit, Geschäftsstelle Peine**
- **AVACON AG, Betrieb Burgwedel**
- **AVACON AG, Salzgitter**
- **Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim**
- **BS Energy**
- **Bund Evangelisch-freikirchlicher Gemeinden in Deutschland**
- **BUND, Landesgeschäftsstelle Niedersachsen, Hannover**
- **E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte**
- **Evangelisch-reformierte Kirche in Deutschland– Landeskirchenamt**
- **ExxonMobil Production Deutschland GmbH**
- **Gasunie Deutschland Services GmbH**
- **Gemeinde Edemissen**
- **Gemeinde Hohenhameln**
- **Gemeinde Ilsede**
- **Gemeinde Lahstedt**
- **Gemeinde Vechelde**
- **Gemeinde Wendeburg**
- **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade**
- **Kirchenkreisamt Peine**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover**
- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig / Harz**
- **Polizeikommissariat Peine**
- **Glückauf Immobilien GmbH**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig**
- **Staatliches Baumanagement Braunschweig**
- **Stadt Lehrte**
- **Stadtwerke Peine GmbH, Technischer Service**
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Hannover**
- **TenneT TSO GmbH**
- **Wasserverband Peine**
- **Zweckverband Großraum Braunschweig**

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 13 (Seniorenresidenz am Stadtpark) - Peine -	Anlage zur Vorlage Nr. 269/ 2011, 1. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 5
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

Beteiligung der Öffentlichkeit
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (02.09.2013 bis 01.10.2013 einschließlich)

keine Anregungen bzw. Stellungnahmen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB (02.09.2013 bis 01.10.2013 einschließlich)

01. Industrie- und Handelskammer Braunschweig,
Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig
Schreiben vom 29.08.2013

Durch die o.g. Bebauungsplanung soll die Einrichtung eines Seniorenpflegeheims am Rande des Stadtparks planerisch vorbereitet werden. Im Umfeld des vorgesehenen Standortes bestehen (insbesondere südlich der Woltorfer Straße) auch gewerbliche Nutzungen. Wie der Planbegründung zu entnehmen ist, stellen die auf einem schalltechnischen Gutachten basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz sicher, dass im Bereich der künftigen Seniorenresidenz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen werden. Somit gehen wir davon aus, dass die geplante Einrichtung der Seniorenresidenz für die im Umfeld gelegenen Gewerbebetriebe keinerlei Nachteile hinsichtlich ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge hat. Sofern dies gewährleistet ist, bestehen von unserer Seite gegen die o.g. Bebauungsplanung keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

02. Polizeikommissariat Peine, Schäferstraße 87, 31224 Peine
Schreiben vom 28.08.2013

Gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Peine bestehen von Seiten des Polizeikommissariats Peine grundsätzlich keine Bedenken.

Konkret ist hier der Bau eines Seniorenpflegeheims mit ca. 93 Pflegeplätzen geplant incl. der mit einer derartigen Nutzung üblicherweise erforderlichen Einrichtungen wie z. B. Cafeteria. Leider ist in den Planunterlagen keine konkrete Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück genannt.

Ich gebe hier zu bedenken, dass erfahrungsgemäß ein Großteil von Parkflächen durch die Beschäftigten selbst genutzt wird. Zudem werden Parkflächen für Ärzte, Rettungswagen, Besucher, Lieferverkehr und ggf. externe Besucher/Gäste der Cafeteria benötigt.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 13 (Seniorenresidenz am Stadtpark) - Peine -	Anlage zur Vorlage Nr. 269/ 2011, 1. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 5
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss des Rates der Stadt Peine

Entlang der Woltorfer Straße befinden sich keine bzw. nur eine geringe Anzahl an Parkflächen.

Mit Blick auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit innerhalb des Vorhabenbereichs und auch vor dem Hintergrund eines ausreichenden Stellplatzangebotes würde sich m. E. eine Tiefgarage anbieten.

Auf dem Grundstück ist die Anlage von 12 Stellplätzen –vordringlich für Besucher- geplant. In Anbetracht der guten Anbindung des Standort an den Öffentlichen Personennahverkehr ("Haltestelle Unternehmenspark" an der Woltorfer Straße (Buslinien 512, 514 und 515) und der Hauptbahnhof mit seinen regionalen und überregionalen Busanbindungen) im Umkreis von 400 m kann davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung des Angebotes der Verkehrsgesellschaften von den Beschäftigten und Besuchern erfolgen wird. Insofern wird von einer Schaffung zusätzlichen Parkraumes für die konkrete Ansiedlung eines Seniorenpflegeheimes auf dem Grundstück abgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

03. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RG Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover
Schreiben vom 13.09.2013

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 13 (Seniorenresidenz am Stadtspark) - Peine -	Anlage zur Vorlage Nr. 269/ 2011, 1. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 5
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss des Rates der Stadt Peine

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Die Kampfmittelfreiheit ist im Rahmen der Planrealisierung nachzuweisen.

Es ist kein Beschluss erforderlich

- 04. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Region: Niedersachsen/Bremen, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover**
Schreiben vom 26.09.2013

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2013.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Der Hinweis wird an die entsprechenden Ämter im Hause verteilt.

Es ist kein Beschluss erforderlich

- 05. Landkreis Peine, Fachdienst Bauordnung Raumordnung, Burgstraße 1, 31224 Peine**
Schreiben vom 23.09.2013

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Zu der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Gesundheitsamt:

In Verbindung mit den vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Fachdienst Straßen:

Keine Bedenken

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 13 (Seniorenresidenz am Stadtspark) - Peine -	Anlage zur Vorlage Nr. 269/ 2011, 1. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 5
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss des Rates der Stadt Peine

Fachdienst Straßenverkehr:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Vorbeugender Brandschutz:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten 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 dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde:

Es bestehen keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde:

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich nach Luftbild ältere Bäume. Bei der derzeitigen Planung wären diese voraussichtlich nicht zu erhalten. Daher ist eine Auseinandersetzung mit dem Gebot zur Eingriffsminimierung gemäß § 15 (1) BNatSchG erforderlich.

Am Westrand des Plangebietes grenzt der Stadtspark an. Es sollte daher geprüft werden, ob und welche Baumschutzmaßnahmen erforderlich werden, um hier Beeinträchtigungen

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	Abwägung zum VEP 13 (Seniorenresidenz am Stadtpark) - Peine -	Anlage zur Vorlage Nr. 269/ 2011, 1. Erg. Anlage 1 zur Begründung
Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)		lfd. Nrn. insg. 1 - 5
lfd. Nr.	Stellungnahme / Anregung	
	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss des Rates der Stadt Peine

auszuschließen. Diese müsste bereits bei der geplanten Auskofferung des Bodens berücksichtigt werden.

Ferner wird darum gebeten, auf der Seite mit den textlichen Festsetzungen einen Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG aufzunehmen. Sie gelten unmittelbar und sind hier insbesondere im Hinblick auf Brutvögel und eventuelle Fledermausquartiere relevant.

Bauleitplanung:

Hinweis:

Es könnte die Frage gestellt werden, inwieweit mit einer "Verfahrensüberleitung" vom B-Plan 163 auf alte Beschlüsse und erforderliche Planungsschritte zurückgegriffen werden kann, da der jetzige VEP mit seiner planerischen Aussage und der Zielrichtung der künftigen Nutzung nichts mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zu tun hat.

Der Vorhabenplan sieht die entsprechenden Feuerwehrezufahrten vor. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen von drei resp. fünf Metern fest, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bäume zu verhindern/ minimieren.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Insofern wird ein gesonderter Hinweis nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei werden keine erneuten frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt, sondern es werden die in dem Verfahren zum B Plan 163 eingegangenen frühzeitigen Stellungnahmen berücksichtigt. Für das Plangebiet wurden bereits im Jahr 2010 die frühzeitigen Beteiligungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vergleichbaren Abmessungen unter Festsetzung eines Mischgebiets durchgeführt. Die Errichtung eines Seniorenpflegeheimes in einem Mischgebiet ist grundsätzlich zulässig.

Insofern wird die Entwicklung des Seniorenpflegeheims sehr wohl für vereinbar mit der ursprünglichen planerischen Aussage und der Zielrichtung gehalten. Dass sich Teilaspekte im Rahmen des Planungsprozesses an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen haben, ist nicht unüblich.

Es ist kein Beschluss erforderlich