

# **Begründung**

## **zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Stederdorf (Hasenkamp/Julius-Leber-Straße)**

### **1.0 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Die gesamte Fläche des Plangebietes wurde von einem Gewerbebetrieb (Gärtnerei) genutzt. Schon seit längerem aber liegt diese Fläche brach, so daß es sinnvoll erscheint, im Kern des Ortsteiles Flächen zur Wohnbebauung vorzuhalten und zu erschließen.

Dieses Vorhaben entspricht der Zielsetzung der Stadt Peine, die auch durch kurzfristige Aufstellung von Bebauungsplänen die anhaltende Nachfrage nach Bauland befriedigen möchte.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung Stederdorfs an die Kernstadt und auch an das überörtliche Verkehrsnetz hat sich dieser Ortsteil immer mehr als Wohnstandort für Peine entwickelt.

Die Nachfragen nach Eigenheimgrundstücken von Bauinteressenten aus dem Ortsteil Stederdorf selbst wie auch aus anderen Teilen des Stadtgebietes rechtfertigen die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **2.0 Entwicklung des Planes**

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet aus. Die Fläche des Planbereiches wird als WA-Gebiet festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Planes bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### **3.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des V- + E-Planes**

Der Ortsteil Stederdorf liegt nordöstlich der Kernstadt und ist über die Peiner Straße (B 444) erreichbar. Stederdorf befindet sich verkehrsgünstig an der Autobahn A 2 (Berlin - Hannover).

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortschaft. Es liegt inmitten eines vorstadtypischen Siedlungsgebietes mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung. Nicht störende, kleine Gewerbebetriebe sind in diesem Bereich ebenfalls zu finden. Die im Plan erfaßte Fläche hat eine Abmessung von ca. 30 x 270 m in Ost-West-Richtung.

Das Gelände ist eben und weist keine topographische Besonderheit auf. Im Westen, an der Peiner Straße, steht das Wohngebäude Nr. 27 mit dahinterliegenden Nebengebäuden. Es schließt sich dann auf dem sonstigen gesamten Gebiet Grünfläche/Brachland an.

#### **4.0 Planinhalte, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

##### **4.1 Baugebiet/bauliche Nutzung**

Die Art und das Maß der neu zu errichtenden Wohngebäude orientieren sich am Bestand dieses Siedlungsgebietes.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Festsetzung getroffen worden, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zuzulassen.

Nutzungen, die das Ruhebedürfnis stören können, werden ausgeschlossen.

##### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Für das gesamte Plangebiet sind Bauvorschriften einzuhalten. Sie sind den rechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

##### **4.3 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Peiner Straße zu erreichen. Der äußere Erschließungsweg erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Mit der im Eingangsbereich befindlichen Verschwenkung soll eine auskömmliche Aus- und Einfahrtssituation geschaffen werden. Die Straße wird in einer Breite von 5,50 m als Mischfläche ausgebaut. Als Material ist Betonsteinpflaster vorgesehen.

##### **4.4 Entwässerung**

Die innere Erschließung wird im Trenn-Entwässerungsverfahren durchgeführt, wobei angestrebt wird, das Niederschlagswasser der Baugrundstücksflächen sowie der Erschließungsflächen zu versickern. Ein beauftragtes Ingenieurbüro beurteilte die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung mit dem Ergebnis, daß eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich ist.

##### **4.5 Private Grünfläche**

Im Plangebiet sind 3 m breite Streifen privater Grünflächen mit Pflanzbindung vorgesehen. Es ist aber nur das Maß für die Anpflanzung festgesetzt, um individuellen Grundstücksgestaltungsmöglichkeiten noch ausreichend Raum zu lassen.

#### **5.0 Altlasten**

Die Fläche des Plangebietes wurde bis ca. 1975 von einer Gärtnerei genutzt, wo aus betrieblichen Gründen auch Pflanzenschutzmittel eingesetzt wurden. Da aber diese Fläche seit ca. 23 Jahren brach liegt, kann davon ausgegangen wer-

den, daß ein Großteil dieser Stoffe im Boden und/oder Grundwasser schon abgebaut wurde.

## 6.0 Natur-/Landschaftspflege, Umweltschutz

Für die Stadt Peine nehmen die Belange der Siedlungsentwicklung hier in kernstadtnaher Lage mit vorhandener Infrastruktur wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung einen vorrangigen Platz ein.

Die Flächenversiegelungen und der Flächenverbrauch werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt, so daß die Ausgleichsmaßnahmen größtenteils auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen können.

Durch festgesetzte Flächen für Anpflanzungen soll der ökologische Stand des Gebietes gehalten werden. Außerdem ist je 60 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### 1. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dargestellt (Siedlungsgebiet der Wertstufe 3).

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine, Karte Nummer 13

### 2. Schutzgut Boden

Die Umgebung des Bereiches ist Siedlungsgebiet. Die Leistungsfähigkeit bezüglich der Teilaspekte „Boden“ ist stark eingeschränkt (Siedlungsgebiet) mit dem Beeinträchtigungsrisiko „Schadstoffeintrag“.

• Gesamtfläche	8.200 m <sup>2</sup>
• Bestand (unbebaut)	7.909 m <sup>2</sup>
• versiegelt (Bestand Hochbau)	291 m <sup>2</sup>

---

• Straße geplant	1.450 m <sup>2</sup>
• unbefestigte Stellfläche	392 m <sup>2</sup>
• allgemeine Grünfläche	96 m <sup>2</sup>

#### Versiegelte Flächen (maximal)

• Erschließung	1.950 m <sup>2</sup>
• max. überbaubare Flächen	1.583 m <sup>2</sup>

---

#### Auszugleichende Flächen (maximal)

• Erschließung	1.450 x 0,3	435 m <sup>2</sup>
----------------	-------------	--------------------

- Bebauung                      1.587 x 0,3                       $\frac{476 \text{ m}^2}{911 \text{ m}^2}$

Es ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 911 m<sup>2</sup> für die maximal mögliche Versiegelung des Bauweges und Erschließungsweges.

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt die Entwicklung von Siedlungsgehölzen auf ca. 885 m<sup>2</sup> privater Grünfläche mit Pflanzbindung sowie die Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaumes je 60 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

Vorher:                      Wertstufe 2  
Nachher:                      Wertstufe 2 (mit Ausnahme der versiegelten Fläche)  
Bezug:                      Landschaftsplan der Stadt Peine, Karte Nummer 3/18

### 3. Schutzgut Wasser - Grundwasser

Der Landschaftsplan weist das Gebiet als Fläche mit eingeschränkter bzw. stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus (Siedlungsfläche).

Vorher:                      Wertstufe 2  
Nachher:                      Wertstufe 2  
Bezug:                      Landschaftsplan der Stadt Peine, Karte Nummer 15

### 4. Schutzgut Luft

Gebiet mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit, Klima kleiner Ortsrandlagen, Stadtrandklima.

Vorher:                      Wertstufe 2  
Nachher:                      Wertstufe 2  
Bezug:                      Landschaftsplan der Stadt Peine, Karte Nummer 19

### 5. Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Brachfläche und Grünlandfläche. Einstufung in Wertstufe 2.

Nach dem Eingriff der Bebauung verbleibt dieser Bereich in der Wertstufe.

Vorher:                      Wertstufe 2  
Nachher:                      Wertstufe 2  
Bezug:                      Landschaftsplan der Stadt Peine, Karte Nummer 20



## 6.0 Planungsstatistik

- Größe des Plangebietes 8.200 m<sup>2</sup>
  - Erschließungsfläche 1.450 m<sup>2</sup>
  - Grünfläche, Stellfläche, Fußweg 488 m<sup>2</sup>
- 

- Größe des Nettobaulandes 6.262 m<sup>2</sup>
- max. überbaubarer Teil des Nettobaulandes (GFZ 0,3)  
abzüglich Hochbaumbestand  $\frac{291 \text{ m}^2}{1.587 \text{ m}^2}$
- Gartenfläche 4.675 m<sup>2</sup>

## 7.0 Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die vorgesehene Ausbaumaßnahme keine Kosten. Die Ausbaukosten werden durch den Investor zu 100 % übernommen.

## 8.0 Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Eine Auflistung der Anregungen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

## 9.0 Verfahrensablauf

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Zwischen Hasenkamp und Julius-Leber-Straße“, Stederdorf, und dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.1998 bis 03.07.1998 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 26.11.1998 beschlossen.

Peine, den 08.03.1999

gez. Biel  
Bürgermeister

gez. Willenbücher  
Stadtdirektor

