

B E G R Ü N D U N G
zur 7. Änderung und Teilaufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 21 „Amselweg“- Peine –

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Peine, umschlossen von der Duttenstedter Straße im Norden, der Ostrandstraße im Osten, dem Wellengraben und der Gunzelinstraße im Süden sowie dem Lerchenfeld und der Straße An den Schanzen im Westen.

Der Planbereich umfasst insgesamt rd. 97.830 m². Davon werden rd. 80.220m² aufgehoben. Für die restliche Fläche, in der Größe von 17.610 m², wird eine Bebauungsplanänderung durchgeführt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Amselweg“ - Peine - ist seit dem 10.10.1966 rechtsverbindlich. Bisher wurden vier Änderungen (Rechtskraft der 2. Änderung: 30.01.1981, der 3. Änderung: 29.01.1971, der 5. Änderung: 30.12.1987, und der 6. Änderung 30.12.1987) und 1 Teilaufhebung (Rechtskraft der 4. Änderung und Teilaufhebung: 31.03.1983) durchgeführt. Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde zwar ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der jedoch zum späteren Zeitpunkt aufgehoben wurde.

3. Erfordernis sowie Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung / Planaufhebung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 „Amselweg“ - Peine - ist inzwischen mehr als 40 Jahre und seine älteste Änderung eines Teilbereichs rd. 25 Jahre alt. Der Plan setzt gemäß zeichnerischer Darstellung, unter Berücksichtigung seiner Änderung, ein reines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen (Grünflächen) und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (bepflanzter Lärmschutzwall) fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zum großen Teil nicht mehr zeitgemäß oder nach heutigem Ermessen nicht mehr nachvollziehbar (z. B. bis auf zwei Kommastellen genaue Geschossflächenzahlen je Grundstück; Festsetzung von Flächen für Garagen nur für einige wenige Grundstücke). Diese Regelungen verhindern verschiedene, der heutigen Zeit durchaus angemessene kleinere Bauvorhaben und Umnutzungen.

Der Planbereich ist bereits in stark verdichteter und kleinteiliger Bauweise vollständig bebaut. Die vorhandenen Freibereiche, zumeist Hausgärten, sind größtenteils ebenfalls kleinteilig strukturiert. Die Gärten selbst sind strukturarm und von Nadelgehölzen und Koniferen geprägt. Baumaßnahmen sind nur noch in geringem Umfang in Form von z. B. Garagen, Terrassen- und Eingangsüberdachungen oder aber durch Abriss und Neubau denkbar. Der Erhalt des Bebauungsplanes zur Regelung der baulichen Entwicklung ist für diesen Bereich nicht mehr erforderlich. Der § 34 BauGB bietet für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

Innerhalb der drei Reihenhauserzeilen ist ebenfalls eine Erweiterung der Bebaubarkeit beabsichtigt. Konkrete Anfragen der Hauseigentümer liegen der Verwaltung vor. Da dies nur mit einer Bebauungsplanänderung zu verwirklichen ist, wird hierfür ein entsprechendes Verfahren eingeleitet.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Amselweg“-- Peine – 7. Änderung und Teilaufhebung in Teilen aufgehoben bzw. geändert. Dieses hat das Ziel, die hier entstandene Siedlungsstruktur durch Flexibilisierung des Baurechts nachhaltig zu sichern und dem sonst möglichen Verfall durch Leerstände entgegenzuwirken.

Bedeutende Auswirkungen negativer Art auf die Siedlungsstruktur sowie spürbare Effekte auf den Naturhaushalt in diesem Bereich sind durch die Teilaufhebung und –änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ziel des Gesamtverfahrens ist es, die hier entstandenen Siedlungsstrukturen nachhaltig zu sichern, ohne die Umwelt/die Schutzgüter durch erhebliche negative Auswirkungen zu belasten und gleichzeitig dem sonst möglichen Verfall durch Leerstände entgegenzuwirken.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Ostrandstraße (rd. 4.000 m²) sowie die daran angelegten Grünflächen (rd. 12.000 m²) stehen im Eigentum der Stadt Peine und bleiben auch künftig erhalten.

4. **Planinhalt**

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den gesamten Änderungsbereich wurde aufgrund der direkten Nähe zur Ostrandstraße und der damit verbundenen Lärmsituation ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses unterteilt sich in drei Bereiche, die jeweils mit Reihenhäusern unterschiedlicher Bauart bebaut sind.

Aus städtebaulichen Gründen soll in dem neuen Wohngebiet Wohnbebauung konzentriert werden. Durch textliche Festsetzungen werden störende Nutzungen ausgeschlossen, aber der Funktionalität und Durchmischung dienende Nutzungen ermöglicht.

Bereich I

Die Architektur der Gebäude der drei Reihenhauserkette, die zwischen dem Amsel- und Sperberweg liegen, wird von einer glatten Garten- und Eingangsfassade geprägt. Diese bietet wenig Aufenthaltsqualität auf der Terrasse. Viele Bauwünsche beschäftigen sich somit mit Pergolakonstruktionen oder Überdachungen der Terrassen. Teilweise sind dort auch schon überdachte Freisitze entstanden. Die mittleren Grundstücke sind 6,00 m breit. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise können vor allem dort die neu geplanten Gebäudeteile an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die derzeitige errechnete Grundflächenzahl liegt zwischen 0,29 und 0,375. Um den Erweiterungswünschen auch den entsprechenden Rahmen zu geben, wurde die mögliche überbaubare Fläche auf 0,5 erhöht. Dem Errichten von schützenden Überdachungen, auch auf den kleinsten Grundstücken steht damit nichts mehr im Wege.

Die Baugrenzen sind großzügig gefasst, um auch Anbauten an den Endhäusern zu ermöglichen.

Bereich II

Die Architektur der Reihenhäuser, die parallel zu der Wallanlage verlaufen, bietet den Bewohnern mehr Schutz und Aufenthaltsqualität. Die Terrassen sind mit darüber liegenden Balkonen überdacht und das versetzte Anordnen der einzelnen Häuser schafft geschützte Freibereiche. Um auch hier den Anbau von beispielsweise Wintergärten zu ermöglichen sind die Baufenster erweitert worden.

Bereich III

Bei der Hausgruppe an der Gunzelinstraße handelt es sich um flächenmäßig größere Reihenhäuser. Sie haben einen gewissen Abschirmungsbedarf gegenüber der Gunzelinstraße. Ein Gebäude ist im Erdgeschoss bereits erweitert. Um auch bei den angrenzenden Häusern entsprechende Anbauten zu ermöglichen, wurde auch hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.2 Bauweise

Eines der wichtigsten Ziele ökologisch verträglicher Planung ist der schonende Umgang mit Grund und Boden. Um eine nachhaltige Nachverdichtung in Form von Anbauten auch bei den mittleren Häusern zu erreichen, wurde für alle Bereiche eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Reihenhäuser in allen drei Bereichen sind zweigeschossig. Für die geplante Bebauung ist eine Entwicklung in die Höhe, die sich in zusätzlichen Geschossen widerspiegeln würde, städtebaulich nicht wünschenswert. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit für alle Hausgruppen wird deshalb beibehalten. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt, um die geplante Nachverdichtung und größere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten und die Überschreitung der durch die BauNVO vorgegebenen Obergrenze in den Gebieten trägt den örtlichen Gegebenheiten der Siedlung Rechnung. Die Siedlung ist durch unterschiedlich große Grundstücke gekennzeichnet. Eine Erweiterung der bestehenden Wohngebäude um vier Meter tiefe Anbauten führt bei kleinen Grundstücken zu einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4). Die Erweiterung der Gebäude ist jedoch auch in diesen Bereichen wünschenswert, um eine Umwandlung der Bestandsgebäude in familiengerechten Wohnraum zu ermöglichen. Um innerhalb einer Gebäudezeile auch nach dem Ausbau eine einheitliche Bautiefe zu erreichen, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, allen Gebäuden einer Häuserzeile die gleiche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

4.4 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Duttenstedter Straße – östliche Gemarkungsgrenze – Gunzelinstraße – Amselweg“ sieht lediglich drei Gemeindebedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Grünfläche vor. Dabei handelt es sich um die Wallanlage inklusive Begrünung entlang der Ostrandstraße, einen privaten Parkplatz und einen Spielplatz. Mit der 6-ten Änderung des Bebauungsplanes wurde dieser Spielplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind in den bisherigen Bebauungsplänen nicht vorhanden.

Um ein Ausgleich für die geplante Versiegelung, bei gleichzeitiger ökologischen Aufwertung des gesamten Quartiers, zu schaffen, sollen kleinkronige Einzelbäumen beispielsweise in den Vorgärten der Reihenhäuser im Bereich I oder an anderen noch freien Standorten der Privatgrundstücke gepflanzt werden. Des Weiteren können die innerhalb der Planänderung vorhandenen Nadelgehölzer und Koniferen ebenfalls durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze, in Form von kleinkronigen Laubbäume bzw. Sträucher, ersetzt werden. Ein angepflanzter Laubbaum gleicht die versiegelte Fläche von ca. 60 m², ein Strauch von 20 m² aus. Der Ersatz von Nadelgehölzen durch Laubgehölze geht mit einem Faktor 1,5 in die Berechnung ein. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

5. Planungsstatistik

| | |
|--|-----------------------|
| Bereich I: | 10.294 m ² |
| Bereich II: 1.547 m ² +4.816 m ² = | 6.363 m ² |
| Bereich III: | 953 m ² |

Größe des Plangebietes gesamt: 17.610 m²

6. Umweltbericht

- s. Anlage 1 -

7. Kostenschätzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Amselweg“-- Peine – 7. Änderung und Teilaufhebung entstehen der Stadt Peine außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

8. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Liegt als Anlage 2 bei.

9. Verfahrensablauf

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.04.2007 bis 18.04.2007 informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit den Anschreiben vom 21.03.2007 frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Mit dem Anschreiben vom 19.05.2008 wurden sie an der ausgearbeiteten Planung beteiligt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Amselweg“--Peine – 7. Änderung und Teilaufhebung vom 20.10.2008 bis 19.11.2008 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 21 „Amselweg“-- Peine – 7. Änderung und Teilaufhebung durch seinen Beschluss vom 18.12.2008 aufgehoben.

Peine, den 20.01.2009

gez. Michael Kessler

(Michael Kessler)
Bürgermeister