

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung
(Duttenstedter Straße/östliche Gemarkungsgrenze/
Gunzelinstraße/Amselweg)**

1. Lage des Geltungsbereiches

Der 840 m² große Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Kernstadt Peine.

Im Osten grenzt er an die Lärmschutzanlagen entlang der Ostrandstraße, im Westen an den Sperberweg.

Rund 40 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Gunzelinstraße.

2. Entwicklung des Planes/Rechtslage

Für den zu ändernden Bereich besteht bereits ein seit dem 10.10.1966 rechtsverbindlicher Bebauungsplan, zuletzt rechtsverbindlich geändert am 30.12.1987.

Die hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine entwickelt, welche für den betroffenen Bereich Flächen für ein „reines Wohngebiet“ vorsieht.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung angepaßt.

3. Planungserfordernis/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 setzt für den zu ändernden Bereich einen Spielplatz fest. Dieser Spielplatz wurde bisher nicht ausgebaut.

Laut Kinderspielplatzentwicklungsplanung ergibt sich für diesen Bereich (Untersuchungseinheit Peine-Ost, Bezirk III, Stand 1992) folgende Situation.

Vorhandene	
Kinderspielplätze:	495 m ² (An den Schanzen)
	840 m ² (Im Krähenfeld)
Gesamtangebot:	1.385 m ²
Bedarf nach Einwohner- richtwert:	1.443,8 m ²
tatsächlicher Bedarf entsprechend der im Bezirk lebenden Kinder (Stand 1992)	965 m ²

Ein Ausbau der Fläche als Kinderspielplatz ist demnach nicht notwendig. Das Grundstück kann somit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der zu ändernde Bereich liegt in einem „reinen Wohngebiet“. Die Fläche soll entsprechend durch geeignete Festsetzungen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist naturräumlich den Burgdorf-Peiner-Geestplatten, sprich dem Peiner Hügelland, zuzuordnen (LP 1993, Seite 5 ff.). Die für dieses Gebiet typischen Braunerden und Pseudogleybraunerden sind als guter Baugrund zu bezeichnen.

Der zu ändernde Bereich wird zur Zeit als Bolzplatz (Grünfläche) benutzt.

Die Umgebung wird durch verdichtete Reihenhausbebauung und freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende zweigeschossige Reihenhauszeile an, südlich direkt ein Garagenhof und wiederum eine zweigeschossige Reihenhauszeile parallel zur Gunzelinstraße (WO-Verlauf).

Im Westen wird der Änderungsbereich durch eine Anliegerstraße (Sperberweg) und im Osten durch den 3,80 m hohen Lärmschutzwall entlang der Ostrandstraße begrenzt. Westlich der Lärmschutzanlage verläuft ein ca. 3,00 m breiter Privatweg.

5. Planinhalt/wesentliche Auswirkungen

Die Festsetzungen dieser Planänderungen sollen die planerischen Voraussetzungen für eine der Umgebung angepasste Bauweise schaffen.

5.1 Festsetzungen

Entsprechend der zweigeschossigen umliegenden Reihenhausbebauung wird für den Änderungsbereich ein „reines Wohngebiet“ in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Reihenhäuser orientieren sich in ihrer Lage zum östlich der Grundstücke verlaufenden Privatweg. Westlich der Gebäude befinden sich Hausgärten.

Um die künftige Bebauung im Änderungsbereich städtebaulich einzufügen, wird die überbaubare Fläche im Osten des Änderungsbereiches 3,00 m vom o. a. Privatweg und rund 18,00 m von der Straßenbegrenzungslinie des Sperberweges entfernt festgesetzt.

Sie wird mit rund 15,00 m Breite und 16,00 m Tiefe relativ eng gefaßt, um an dieser Stelle die Entstehung einer Querriegelbebauung zu verhindern, welche sich in ihren Dimensionen nicht der umgebenden Bauweise anpassen würde.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die Bebauung soll in offener Bauweise mit Erschließung vom Sperberweg erfolgen.

5.2 Lärmschutz

Östlich des Geltungsbereiches verläuft von Nordwesten nach Südosten die Ostrandstraße.

Die westlich anschließenden Wohngebiete werden durch einen 3,80 m hohen, mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwall vor den Kfz-Lärmimmissionen geschützt.

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auf der Ebene der Bauleitplanung muß über die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entschieden werden. Aus diesen Gründen wird eine Überprüfung anhand des Quantifizierungsmodells (Hamburger Modell) durchgeführt:

...

Fläche des Plangebiets: 840 m²

Bestand:

gepflasteter Weg: 63 m² x 1 Punkt = 63 Punkte

Bolzplatz: 777 m² x 2 Punkte = 1.554 Punkte

zusammen: = 1.617 Punkte
=====

Planung:

gepflasteter Weg: 63 m² x 1 Punkt = 63 Punkte

Baugrundstück/
versiegelte Fläche: 240 m² x 0 Punkte = 0 Punkte

Garten: 537 m² x 4 Punkte = 2.148 Punkte

zusammen: = 2.211 Punkte
=====

Es bleibt demzufolge festzustellen, daß keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

6. Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die Planänderung außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

7. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Bedenken und Anregungen

- Eine Auflistung ist als Anlage beigefügt.

8. Verfahrensvermerke

Aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs unter der Bevölkerung der Stadt Peine werden zur Verkürzung dieses Änderungsverfahrens die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angewandt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 17.10.1994 bis zum 31.10.1994 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 04.11.1994 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 23.01.1995 bis zum 06.02.1995 statt.

Der Rat der Stadt Peine faßte am 22.06.1995 den Satzungsbeschluß.

Peine, 02.08.1995


Bürgermeister


Stadtdirektor

Anhang

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung
(Duttenstedter Straße/östliche Gemarkungsgrenze/
Gunzelinstraße/Amselweg)

zum Nachweis des dringenden Wohnbedarfs

STADT PEINE STRUKTURDATEN

	1970 (27.05.)	1987 (25.05.)	1993 (01.01.)	2010 (01.01.)
Einwohner	49.430	45.780	47.784	51.252 3)
Wohnungen	17.000 1)	19.781	20.681	24.406 2)
Beschäftigte	23.663	19.341	21.000 1)	24.000 2)
Personen je Haushalt	2,90	2,32	2,31	2,10 2)

- 1) **Schätzwert**; Hochrechnung Stadt Peine Hochbauamt 1994
- 2) **Annahme**; Hochrechnung Stadt Peine Hochbauamt 1994
- 3) **Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik**, August 1994

Wohnraumbedarf:

Die bis zum Jahr 2010 auf 51 252 steigende prognostizierte Einwohnerzahl bei gleichzeitig auf 2,1 Personen je Haushalt sinkender durchschnittlicher Haushaltsgröße führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum.

Von 1993 bis 2010 werden 3 725 zusätzliche Wohnungen (Wohneinheiten) benötigt.

Stadt Peine Abt. Stadtplanung	Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung	Änderung Änderung Anlage zur Vorlage Nr.
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Anregungen und Bedenken gem. § 3(2) BauGB (öffentl. Auslegung)		Seite 1
Aufüstung	Stellungnahmen Anregungen und Bedenken lfd. Nr. 1-3	
1. Polizeiabschnitt Peine 17.01.1995 Gegen den Bebauungsplan der Stadt Peine "Duttenstedter Straße / östliche Gemarkungsgrenze / Gunzelinstraße / Amselweg", werden aus polizeilicher Sicht keine Einwände erhoben.	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluß der Stadt	
	- Von o.g. Schreiben wird Kenntnis genommen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.	
	Ein Beschluß ist nicht erforderlich.	
2. Deutsche Bundespost TELEKOM Direktion Hannover 25.11.1994 Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 1 Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN, Telefon (0511) 308-95 14, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. 01.02.1995 Unsere Stellungnahme vom 25.11.94 zur o.a. Planung gilt unverändert weiter.		
	Die oben genannten Hinweise werden bei der späteren Bauausführung beachtet.	
	Ein Beschluß ist nicht erforderlich.	

Stadt Peine Abt. Stadtplanung	Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung	Änderung Anlage zur Vorlage Nr.
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Anregungen und Bedenken gem. § 3(2) BauGB (öffentl. Auslegung)		Seite 2
Aufüstung	Stellungnahmen Anregungen und Bedenken	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluß der Stadt	
3.	<p>Landkreis Peine 02.12.1994</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange nehme ich gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Umweltamt</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung einer Baufläche im Bereich des Bolzplatzes erhoben.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß hier bei der Bewertung des Eingriffes im Kap. 5.3 der Begründung ein Widerspruch vorliegt:</p> <p>Die Ausweisung einer Baufläche in dem bisher als Grünfläche (Bolzplatz) genutzten Bereich wird als Eingriff bewertet, d.h., entsprechend der Definition im § 7 NNatG wird davon ausgegangen, daß durch die Veränderung der Nutzung dieser Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann, wie dies bei Bodenversiegelungen grundsätzlich anzunehmen ist.</p> <p>Die Bilanzierung nach dem Hamburger Modell kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß durch die Bebauung der Grünfläche eine Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgt. Dies zeigt m. E. deutlich die methodischen Mängel dieses Quantifizierungsverfahrens, das die notwendigen Einzelschritte der Eingriffsregelung, u.a. die Ermittlung der betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Bewertung der Beeinträchtigung dieser Funktionen vermissen läßt (vgl. "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des NLÖ, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94).</p> <p>Ein Eingriff kann definitionsgemäß grundsätzlich nicht zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen. Es wird empfohlen, das Kap. 5.3 der Begründung entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>In diesem Gebiet sind Altablagerungen zur Zeit nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses sofort dem Landkreis Peine "Untere Abfallbehörde" zu melden.</p>	

Stadt Peine Abt. Stadtplanung	Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung	Änderung Anlage zur Vorlage Nr.
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Anregungen und Bedenken gem. § 3(2) BauGB (öffentl. Auslegung)		Seite 3
Aufstufung	Stellungnahmen Anregungen und Bedenken	
Stellungnahme der Verwaltung		
Beschluß der Stadt		
<p>Landkreis Peine Fortsetzung von Seite 2</p> <p>Planaufsichtsbehörde</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist anhand der Vorschriften des Nieders. Spielplatzgesetzes der Nachweis zu führen, daß der bisher festgesetzte Spielplatz für die Bedürfnisse der 6 bis 12-jährigen Kinder nicht mehr erforderlich ist. Gem. § 2 Abs. 2 Nieders. Spielplatzgesetz müssen die Spielplätze von allen Grundstücken in dem Spielplatzbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar sein. Dieser Nachweis ist für die angegebenen Spielplätze "An den Schanzen" und "Im Krähenfeld" zu führen. Außerdem ist darzustellen, daß die nutzbare Fläche dieser Spielplätze mind. 2 von 100 der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich beträgt. Einen Nachweis anhand der im Bereich lebenden Kinder sieht das Spielplatzgesetz im übrigen nicht vor.</p> <p>In der Begründung zur Planänderung sollte aus den Gründen einer gerechten Abwägung ein Nachweis für den dringenden Wohnbedarf geführt werden.</p> <p>Im übrigen sollte auch erläutert werden, welche besonderen städtebaulichen Gründen für eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Änderungsbereich sprechen.</p> <p>Landkreis Peine 02.02. 1995</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange nehme ich gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Umweltamt</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfallbehörde werden zu dem o. a. Vorhaben keine Bedenken erhoben.</p> <p>In diesem Gebiet sind Altablagerungen zur Zeit nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses sofort dem Landkreis Peine "Untere Abfallbehörde" zu melden.</p> <p>Aus Sicht der untern Wasserbehörde werden zu dem o. a. Vorhaben keine Bedenken erhoben. Die Entwässerung der Grundstücke hat über die örtliche Kanalisation zu erfolgen.</p>		

Stadt Peine Abt. Stadtplanung	Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung	Änderung zur Vorlage Nr.
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Anregungen und Bedenken gem. § 3(2) BauGB (öffentl. Auslegung)		Seite 4
Auffistung	Stellungnahmen Anregungen und Bedenken	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluß der Stadt	
	<p>Landkreis Peine Fortsetzung von Seite 3</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben, so daß die Stellungnahme vom 02.12.94 aufrechterhalten wird.</p> <p>Im übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 02.12.1994 bezüglich des Spielplatzgesetzes und betone nochmal, daß das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs zu belegen ist - durch den Nachweis über die Entwicklung der Einwohnerzahl, Prognose</p> <p>der künftigen Einwohnerzahl, Steigerung des Bedarfs an Wohnflächen durch deren Vergrößerung pro Einwohner, Zahl der vorhandenen Wohneinheiten, Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern usw.). Ansonsten würde der Abwägungsvorgang an einem Mangel leiden.</p>	
	<p>Der Empfehlung hinsichtlich der Verwendung des Begriffes "Eingriff" wird gefolgt. Das Kapitel 5.3 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Auffindens untypischer Bodenverhältnisse oder Ablagerungen bei Abbauarbeiten wird bei späteren Bauarbeiten beachtet.</p> <p>Für den Bereich des Ursprungsplanes Nr. 21 (Duttenstedter Str./östl. Gemarkungsgrenze/Gunzelinstr./Amselweg) müssen entsprechend des §3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vom 6. Februar 1973 rd. 760qm nutzbare Spielfläche bereitgestellt werden.</p> <p>Laut §5 (2) NSpPG kann die Gemeinde auf einen Spielplatz verzichten, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder gleichwertig entsprochen wird.</p> <p>Diesen Tatbestand erfüllt der inzwischen als Spielfläche freigegebene Sportplatz der Eichendorffschule, welcher sich in einer mittleren Entfernung von rd. 400m zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 befindet. Den Forderungen des NSpPG ist damit Rechnung getragen.</p> <p>Den Hinweis, einen Nachweis für den dringenden Wohnbedarf zu führen, wurde gefolgt. Der Nachweis ist der Begründung als Anhang beigelegt.</p>	

Stadt Peine Abt. Stadtplanung	Flächennutzungsplan . Änderung Bebauungsplan Nr. 21, 6. Änderung	Anlage zur Vorlage Nr.
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Anregungen und Bedenken gem. § 3(2) BauGB (öffentl. Auslegung)		Seite 5
Auffistung	Stellungnahmen Anregungen und Bedenken	
	Stellungnahme der Verwaltung	
	Beschluß der Stadt	
Landkreis Peine Fortsetzung von Seite 4		
	Auf Anregung der Planaufsichtsbehörde wurde die Festsetzung der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich über- dacht und herausgenommen.	
	Ein Beschluß ist nicht erforderlich.	