

## **Begründung**

**zur 2. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 36  
(zwischen Gleiwitzer Straße/Oppelner  
Straße und Braunschweiger Straße)  
- Stadt Peine -**

**Gleichzeitige Aufhebung der vom  
Bebauungsplan Nr. 36, 2. Änderung,  
erfaßten Teil des Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 129  
(Gleiwitzer Straße/Oppelner Straße)**

### **1.0 Lage des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im südlichen Kernstadtbe-  
reich. Dieser ist vom Zentrum aus über die Braunschweiger Straße zu erreichen.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung betrifft einen südöstlichen Teilbereich des Bebau-  
ungsplanes Nr. 36 und eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 129.

### **2.0 Entwicklung des Planes/Rechtslage**

Für den zu ändernden Bereich liegen bereits zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.  
Der östliche, größere Teil wird durch den seit dem 26.02.1982 rechtsverbindlichen Bebau-  
ungsplan Nr. 36, zuletzt rechtsverbindlich geändert am 23. August 1985, städtebaulich ge-  
ordnet.

Für eine kleine westliche Teilfläche besteht der seit dem 31. Juni 1978 rechtsverbindliche  
Bebauungsplan Nr. 129.

Ein Teilbereich entlang der B 65 war unbeplant, da er aus dem Geltungsbereich des Ur-  
sprungsplans Nr. 36 herausgenommen wurde.

Dies war deshalb notwendig, weil die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für notwendige  
Immissionsschutzanlagen zum damaligen Zeitpunkt gesetzlich nicht geregelt gewesen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet aus.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelver-  
fahren geändert; die Teilbereiche werden als MI-Gebiet sowie öffentliche Grünfläche ausge-  
wiesen.

### **3.0 Erfordernis der Planänderung**

Die Konzeption des Ursprungsplanes sah für den zu ändernden Bereich eine zwei- bzw.  
dreigeschossige Bebauung vor. Nördlich der B 65 sowie westlich der Braunschweiger Straße  
war außerdem eine eingeschossige offene Bebauung festgesetzt.

Veränderte städtebauliche Zielvorstellungen innerhalb des Stadtgebietes bei weiterhin bestehendem Bedarf an verdichteter Wohnbebauung in der Kernstadt in Verbindung mit verschiedenen Dienstleistungs-, Geschäfts- und Büroflächen rechtfertigen die Änderung der Bebauungspläne zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen.

Eine größere Verdichtung, und somit Ausnutzung der derzeit freien Flächen und der Schutz des sich zur Zeit entwickelnden Gehölzbestandes sollen damit erreicht werden.

#### **4.0 Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Gelände im Bebauungsplan schließt höhengleich an die vorhandenen Wohngebiete an. Abgesehen von geringfügigen Höhenunterschieden innerhalb des Gebietes steigt das Gelände in südlicher Richtung von ca. 71 m über NN auf ca. 72 m über NN an. Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden.

Im südöstlichen Teil des Planbereiches hat sich in den vergangenen Jahren ein erhaltenswerter Grünbestand gebildet. Im Frühjahr 1998 wurde vom Eigentümer dieser Teilfläche eine Abholzung der vorhandenen Bepflanzung durchgeführt.

Die das Planungsgebiet in seinem westlichen Bereich durchquerende Kühlwasserleitung und das Niederspannungskabel dienen der industriellen Versorgung der Salzgitter AG.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft die überregionale Erdgas-Transportleitung der BEB-Erdgas und Erdöl GmbH. Sie dient der Einspeisung für das gesamte Gasleitungsnetz der Stadtwerke Peine GmbH.

Alle übrigen im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind unbebaut und wurden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet gut angebunden. Der nächste Bushaltepunkt befindet sich an der Braunschweiger Straße.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich allgemeine Wohngebiete in überwiegend eingeschossiger Bauweise, nordwestlich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 65 und im Osten die Braunschweiger Straße.

### **5.0 Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Baugebiete**

##### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -**

Die Bauflächen im Kern des Änderungsbereiches werden entsprechend der vorhandenen, angrenzenden Ortsstruktur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der Opperlner Straße wird entsprechend der Einfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Seite eine offene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Geschosse soll gleichzeitig eine erwünschte Staffelung der Gebäudehöhen erreicht werden.

Die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen werden ebenfalls der angrenzenden Bebauung angepaßt (GFZ = 0,8 /GRZ = 0,4 ).

Westlich der Planstraße sollen Hausgruppen in offener Bauweise entstehen. Entsprechend wird die Festsetzung - nur Hausgruppen zulässig - getroffen. Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden für die verdichtete Bauweise laut BauNVO auf 0,4/0,8 festgesetzt.

Die Erschließung der nicht direkt an der Straße liegenden Hausgruppen soll über private Wohnwege erfolgen. Um den Innenbereich dieser Fläche vom Verkehr freizuhalten, sind entlang der Sammelstraße entsprechende Flächen für Carports vorgesehen.

Um die angestrebten Raumbildungen zu bewirken, wurde im Bebauungsplan die entsprechende Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung) festgesetzt.

### **5.1.2 Mischgebiet - MI -**

Für die Flächen entlang der B 65 und der Braunschweiger Straße gelten zur Zeit die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Die Planungen von eingeschossigen Einfamilienhäusern wurden hier nicht verwirklicht. Wegen der stark befahrenen angrenzenden Straßen und weil beide Straßen auch in Zukunft die Funktion von Hauptverkehrsstraßen haben werden, scheint es städtebaulich nicht sinnvoll, hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beizubehalten.

Angestrebt wird in diesem Bereich eine Mischnutzung in Form von Dienstleistungs-, Geschäfts- und Büروفunktionen sowie Wohnen. Da das ausgewiesene Mischgebiet im Norden und Westen an störanfälligere allgemeine Wohngebiete angrenzt, wurden in diesem Grenzbereich Gewerbebetriebe im allgemeinen sowie Vergnügungsstätten, die das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten stören könnten, ausgeschlossen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll einen Entwicklungsspielraum für diese Maßnahmen ermöglichen.

Entlang der B 65 soll eine riegelartige Bebauung entstehen, die eine gewisse Lärmabschirmung der dahinterliegenden Bereiche erreicht. Die Randbebauung wird betont durch zwei Punkthäuser. Hierfür sind in Anpassung an die angrenzende, offene Bebauung die überbaubaren Flächen relativ eng gefaßt und die offene Bauweise festgesetzt.

Durch diesen Riegel mit Anfangs- und Endpunkten wird außerdem der Verlauf der Planstraße betont, und es werden von verschiedenen Seiten sichtbare und interessante Blick- und Orientierungspunkte geschaffen.

Eine zusätzliche Gliederung bewirkt die Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze zwischen den Häusern.

### **5.2 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die innere Erschließung des Planbereiches soll, wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen, über eine eingehängte Sammelstraße von der Görlitzer Straße bis zur Oppelner Straße erfolgen.

Im Norden schließt diese Straße an das bereits ausgebaute Straßenteilstück an, wobei die

Straßenbreite von 8,65 m entsprechend der zu erwartenden verkehrlichen Belastung auf 7,50 m reduziert wird.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen.

### **5.3 Öffentliche Grünfläche - Stadtwald -**

Im Osten des Planbereiches befindet sich auf derzeit privaten Flächen ein "Wäldchen", das sich ursprünglich aus Anfluggehölzen entwickelte und einen erhaltenswerten Grünbestand gebildet hatte.

Dieser Grünbereich ist jedoch nicht nur aus landschaftsplanerischen, ökologischen Gründen erhaltenswert, sondern stellt außerdem auch einen idealen "Puffer" zu der stark befahrenen Kreuzung zwischen der Braunschweiger Straße und der B 65 dar. Aus diesen Gründen wird an der Festsetzung, trotz einer im Frühjahr vom Eigentümer einer Teilfläche durchgeführten Abholzung des Grünbestandes, festgehalten. Eine spätere Sukzession, und somit Wiederbegrünung dieser Fläche wird angestrebt.

Um diese Fläche planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Stadtwald (sukzessiv) - getroffen worden.

### **5.4 Flächen für Abwasserbeseitigung - Einlaufbauwerk -**

In südlicher Verlängerung der Oppelner Straße ist eine 10,00 m breite Fläche für ein Einlaufbauwerk mit einem Sandfang für den Mittellandkanal vorgesehen.

Die Notwendigkeit der neuen Einleitungsstelle besteht bereits seit längerer Zeit. Im Rahmen dieser Planänderung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

### **5.5 Fläche für Anpflanzungen**

Entlang der B 65 sind auf den privaten Grundstücken bis zu 6,00 m breite Flächen für Anpflanzungen vorgesehen.

Außer einem Beitrag zum Ausgleich gemäß §10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz sollen sie eine optische Trennung zu der angrenzenden Straße bieten.

An der Planstraße sind straßenbegleitend Pflanzungen von großkronigen Einzelbäumen festgesetzt.

### **6.0 Lärmschutz**

Da das Baugebiet den Schallemissionen der angrenzenden Straßen (Braunschweiger Straße/B 65) ausgesetzt ist, wurde sowohl im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes und wiederholt bei dessen Änderung ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Dieses machte die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen deutlich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Erdgastransportleitung mit Schutzbereichen sowie Baumreihe entlang

der B 65) ist eine Verwirklichung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nur unter größeren baulichen Schwierigkeiten zu realisieren. Des weiteren bewirken derartige Maßnahmen lediglich eine Pegelminderung im Freiflächenbereich und im 1. Obergeschoß ohne Auswirkung auf die höherliegenden Geschosse.

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte wird auf die Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planbereiches zu schaffen, wurden auf der Grundlage der DIN 4109 im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

Diese Norm berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen schutzwürdigen Raumes.

Die Norm legt in Abhängigkeit von der "Raumart" bestimmte Schalldämmeße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem im Bebauungsplan festgesetzten "Lärmpegelbereich" fest. Des weiteren sind im Hinblick auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnung im MI-Gebiet besondere Maßnahmen zum Schutz von straßenzugewandten Terrassen, Balkonen und Loggien getroffen worden.

## **7.0 Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die in der hier vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36, getroffenen Festsetzungen werden gegenüber dem Ursprungsplan zu einer geringeren Flächenversiegelung infolge der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche führen.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein älterer Gehölzbestand sowie Büsche aus heimischen Straucharten. Bei den Gehölzen handelt es sich vorwiegend um Birken, die jedoch im Bereich eines bereits bestehendes Leitungsrechtes zugunsten der BEB Erdgas und Erdöl GmbH liegen. Eine Festsetzung dieser Bäume als erhaltenswert ist aus diesem Grund nicht möglich.

Im Bereich der 10 m breiten "Fläche für Abwasserbeseitigung" ist ebenfalls ein Gehölzstreifen (überwiegend Weiden) vorhanden. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es notwendig diese Leitungstrasse, und zwar in Verlängerung der Oppelner Straße nach Süden, zu führen. Eine Minderung der Beeinträchtigung des vorhandenen Grünbestandes in diesem Bereich wird im Rahmen der Baumaßnahmen angestrebt.

Die festgesetzten Bäume und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen leisten einen weiteren Beitrag zu den Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz.

Da aus dem Entwurf eines gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Sozialministeriums und des Niedersächsischen Umweltministeriums hervorgeht, daß bei Änderungen von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes die Eingriffsregelung nur für die Darstellungen anzuwenden ist, die die bisherigen Darstellungen erweitern, wird in dem vorliegenden Fall aus bereits o. g. Gründen auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

## **8.0 Planungsstatistik**

Flächenart		m <sup>2</sup>	%
0.	Fläche des Plangebietes	33.114,5	100,0%
1.0	<u>Nettobauland</u>	22.240,5	67,2%
1.1	Allgemeine Wohngebiete	7.152,5	21,6%
1.2	Mischgebiete	15.088,0	45,6%
2.0	Fläche für Versorgungsanlagen	580,0	1,7%
3.0	Öffentliche Grünfläche	1.400,0	4,2%
4.0	Verkehrsfläche	8.894,0	26,9%

Geschaffene Wohneinheiten in WA-Gebieten

- Hausgruppen	25WE
- Einfamilienhäuser	2WE
(30 % Einliegerwohnungen)	1WE
Insgesamt	28WE

Unter Zugrundelegung von 2,3 EW/WE können 65 Personen im WA-Gebiet wohnen.

Geschaffene Wohneinheiten in MI-Gebieten: 58 WE

Analog zur Belegungsdichte des WA-Gebietes könnten 134 Personen in diesem Bereich wohnen.

### **9.0 Kostenschätzung**

Der Stadt Peine entstehen durch die geplante Maßnahme Kosten in Höhe von ca. 650.000 DM.

Es werden Beiträge nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes erhoben.

### **10.0 Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen**

Die Abwägung der Stellungnahme sowie der Anregung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **11.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bieten soll**

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist, kann die Inanspruchnahme privater Flächen als öffentliche Grünfläche durch Enteignung erforderlich werden.

## **12.0 Verfahrensablauf**

Der städtebauliche Entwurf hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 07.04.1997 bis zum 21.04.1997 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36, Peine, vom 15.07.1998 bis 14.08.1998 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde die öffentliche Auslegung vom 09.10.1998 bis zum 19.11.1998 (einschließlich) wiederholt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 25.02.1999 beschlossen.

Peine, 14.04.1999

gez. Biel

Bürgermeister

gez. Willenbücher

Stadtdirektor