

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 69

2. Änderung und Ergänzung „Kammerwiesen“ - Peine -

1.0 Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 69 in seiner rechtsverbindlichen Fassung wurde in weiten Bereichen der Sportanlage Goltzplatz nicht realisiert. Ein darin festgesetzter Campingplatz entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Peine.

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

Das ehemalige „Haus für Sport und Jugend“ (im folgenden Goltzplatzhaus genannt) wurde in der Vergangenheit multifunktionalen, intensiven Nutzungen, wie z. B. Jugendherberge, Jugendfreizeitzentrum, Sanitär- und Umkleieräume für den Schul- und Vereinssportbetrieb, Unterbringung von Asylbewerbern sowie Hausmeisterwohnung, zugeführt.

Die Gebäudesubstanz hat dadurch erheblich gelitten. Eine Sanierung ist nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu verwirklichen.

Der konkrete, künftige Sport- und Freizeitbedarf erfordert eine Änderung der bestehenden Anlage und der Bauleitpläne.

Unter der Zielsetzung, dass gleichzeitig eine Verbesserung des Sport- und Freizeitangebotes, eine Aufwertung der gesamten städtebaulichen Situation und die Bereitstellung von hochwertigem Wohnbauland zur Mitfinanzierung erfolgen soll, wurde seitens der Verwaltung eine Gesamtlösung zur Neuordnung der Sport- und Freizeitanlage Goltzplatz erarbeitet und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Am 22. November 2000 hat der Rat der Stadt Peine dieser Lösung zugestimmt und die Verwaltung mit der erforderlichen Detailplanung beauftragt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Maßnahme wird die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 69, „Kammerwiesen“ - Peine -, durchgeführt.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung / Rechtslage

Für den zu ändernden Bereich stellt der seit dem 13.08.1970 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 69, „Kammerwiesen“ - Peine -, zur Zeit das geltende Recht dar.

Zwei Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69, welche für den Bereich nördlich der Spiegelbergstraße einerseits Wohnbebauung und andererseits Tennishalle vorgesehen haben, wurden eingestellt.

Der Geltungsbereich endet südlich vor dem heutigen Sportplatz. Um die angestrebte und unter Punkt 1 beschriebene Gesamtlösung planerisch zu erfassen, sind die nördlich an den Bebauungsplan Nr. 69 angrenzenden Sportplatzflächen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereingenommen worden.

Für den im Bebauungsplan als Sportplatz festgelegten Bereich sah der damals wirksame Flächennutzungsplan bereits Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor. Für den als Wohnbauland geplanten Bereich ist derzeit eine Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (90. Änderung des Flächennutzungsplans) wurde deshalb im Parallelverfahren durchgeführt. Diese Fläche wurde als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Abschluss des Planverfahrens zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht mehr erforderlich, da der neue Flächennutzungsplan der Stadt Peine rechtskräftig ist und die Darstellungen der hier vorliegenden Planung bereits entsprechen.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten und zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Planung ist diesem Ziel angepasst.

3.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird

- im Osten durch die Sundernstraße,
- im Süden durch ein reines Wohngebiet,
- im Westen durch die Kammerwiesen und
- im Norden durch einen Tennisverein mit Gastronomie begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist naturräumlich den Burgdorf-Peiner-Gestplatten, sprich dem Fuhsetal, zuzuordnen (LP 1993, S. 5 ff).

Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet der Fuhseniederung und im Osten das Landschaftsschutzgebiet Herzberg an.

Die Wohnbebauung reicht zur Zeit bis an die Spiegelbergstraße. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenanlagen. Im mittleren Teil dieser Fläche sind extensiv genutzte Gärten mit altem Baumbestand vorhanden.

In Richtung der Sport- und Freizeitanlage existiert ein ca. 25 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe parallel zur Spiegelbergstraße.

An diese Fläche schließt sich ein geschotterter Parkplatz an. Im Eingangsbereich des Sportplatzes steht das Gebäude des Jugendfreizeitheimes samt Nebenanlagen.

Westlich, nördlich und östlich des Jugendfreizeitheimes erstrecken sich mit Asche befestigte Freisportanlagen. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Rasenspielfläche mit umlaufender Laufbahn sowie altem Baumbestand. Dieser trennt den Rasenspielfeld westlich vom angrenzenden Polizeihundessportverein.

Die gesamte Anlage des Sportplatzes ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt.

Weiterhin befinden sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches zwei Trafostationen und nördlich der derzeitigen Zufahrt zum Jugendheim ein weiteres. Dieses wird im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung umgesetzt.

Im Nordwesten der Sportanlage befindet sich derzeit eine Kinderspielecke mit nördlich angrenzenden Tennisplätzen. Diese Anlagen werden vom Tennisverein betrieben.

Zur Beurteilung des Baugrundes wurde von der Stadt Peine eine Baugrunduntersuchung (Anlage) in Auftrag gegeben. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurden 11 Kleinbohrungen in unterschiedlicher Tiefe abgeteuft. Die Ergebnisse der Baugrunderkun-

dungen zeigen für das Untersuchungsgebiet einen sehr inhomogenen Baugrundaufbau auf. Im weiteren wird deshalb der Baugrundaufbau nach den drei unterschiedlich zu nutzenden Bereichen getrennt beschrieben.

Im Bereich des neu auszuweisenden Wohngebietes wurden zwei Bohrungen ausgeführt, in denen unter dem Oberboden schwach schluffige Sande über Kiesen und weicher Auelehm über Sanden erbohrt wurden.

Während der Bohrarbeiten (Februar 2001) wurde das Grundwasser in diesem Bereich in Tiefen von ca. 0,9 m bis 1,4 m unter GOK erbohrt. In und nach niederschlagsreichen Zeiten ist mit einem Anstieg des Grundwassers bis OK des Geländes zu rechnen.

Der Auelehm ist wenig tragfähig und sollte vollständig gegen tragfähigen, grobkörnigen Boden ausgetauscht werden. Da der Auelehm im Bereich des Grundwassers ansteht, können zusätzliche Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich werden. Diese sind so auszuführen, daß sie sich nicht in die angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete hinein auswirken können. Der zu erhaltende Baumbestand ist während dieser Zeit ebenfalls vor Schäden durch Wassermangel zu schützen. Außerdem kann aufgrund der hohen Grundwasserstände das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden.

Im Bereich des geplanten Vereinsgebäudes (südwestlicher Bereich der Grünfläche) wurden unter Auffüllungen bzw. Oberboden Sande erbohrt. Bei den Sanden handelt es sich überwiegend um eng gestufte Mittel- und Grobsande mit wechselndem Kies- und Feinkornanteil. Aufgrund der angetroffenen Baugrundverhältnisse können Gebäude ohne zusätzliche Maßnahmen zur Tragfähigkeitserhöhung in frostfreier Tiefe flach gegründet werden.

Im Bereich des geplanten Sportplatzes ist der Baugrund extrem inhomogen. Unter Oberboden bzw. der Aschenbahn stehen im nördlichen Bereich tragfähige Sande mit schluffigem bzw. schwach schluffigem Anteil an. Bereichsweise können in den Sanden auch Schluffschichten eingeschaltet sein. Im südlichen Bereich stehen oberflächennah wenig tragfähige Böden (Auelehm, Mudde, weicher Schluff) an, die von Sanden unterlagert werden.

Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen rund 0,7 m und rund 1,3 m unter GOK erbohrt. Die im südlichen Bereich anstehenden Böden sind wenig tragfähig. In Abhängigkeit von der Anforderung an die Tragfähigkeit sind sie ganz oder teilweise auszutauschen.

Im Bereich von schwach schluffigen Sanden sollte die Wasserdurchlässigkeit anhand von Versickerungsversuchen bestimmt werden.

Wie bereits beschrieben, werden Teile der Freisportanlage der baulichen Nutzung zugeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen vormals mit belastetem Rotgründ befestigt waren. Im Zuge einer Sanierung wurden sie mit sauberem Rotgründ überbaut.

Die neu zu überbauenden Flächen werden in der gesamten Tiefe entsorgt.

Ein Teil des Rotgründs, der sich unter der derzeitigen Laufbahn befindet, soll an Ort und Stelle verbleiben. Diese Fläche ist im Bebauungsplan mit einer Kennzeichnung („Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“) versehen.

4.0 Planinhalt / Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

4.1 Grünflächen

4.1.1 Öffentliche Grünfläche

Sportplatz / Freizeit

Wie bereits beschrieben, soll der gesamte Bereich und somit auch die Sport- und Freizeitanlage Goltzplatz einer Neuordnung unterzogen werden. Im Rahmen der Gesamtplanung sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Abbruch des vorhandenen Goltzplatzgebäudes
- Neubau eines Sporthauses für den Schul- und Vereinssportbetrieb
- Um- und Neubau der Freisportanlage bei Verkleinerung der Rasenspielfläche

Der Bebauungsplan Nr. 69, 2. Änderung, setzt deshalb öffentliche Grünfläche (Sportplatz) für die vorhandene Anlage des Goltzplatzes fest. Bauliche Nutzungen die im Zusammenhang mit der Sportanlage stehen sind innerhalb dieser Grünfläche zulässig, um eine größtmögliche Dispositionsfreiheit in bezug auf die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Vereinsheim und Parkplatz) zu ermöglichen.

Schutzgrün

Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ getroffen worden. Dadurch wird der dort vorhandene Grünbestand gesichert.

4.1.2 Private Grünfläche

Wegen des westlich angrenzenden Naturschutzgebietes wird östlich des an das LSG angrenzenden Wirtschaftsweges ein 7 m breiter Streifen privater Grünfläche mit Pflanzbindung als Pufferfläche vorgesehen.

4.2 Grünfestsetzungen

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen zur Durchgrünung des Gebietes und zur Gestaltung des Straßenraumes.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen trägt außerdem zur Erfüllung der nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geforderten Kompensationsmaßnahmen bei

4.3 Baugebiet / Bauliche Nutzung

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits unter Punkt 1.0 beschrieben, wurde für den Planbereich eine Gesamtlösung erarbeitet. Diese sieht unter anderem eine Aufwertung der gesamten städtebaulichen Situation vor.

Das neue Wohnbaugebiet stellt eine Erweiterung des im Süden vorhandenen reinen Wohngebietes dar. Es soll ein Gebiet für eingeschossige Einfamilienwohnhäuser entstehen. Damit wird der Nachfrage nach Baugrundstücken in Kernstadtnähe Rechnung getragen.

Aus städtebaulichen Gründen soll in dem Teilgebiet Wohnbebauung konzentriert werden. Nutzungen, die das Ruhebedürfnis stören könnten, werden ausgeschlossen.

Die wesentlichen Versorgungseinrichtungen, wie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke, sind im Siedlungszentrum vorhanden. Es kann daher auf die Festsetzung von Versorgungseinrichtungen in dem neuen Baugebiet, das sich in direkter Ortsrandlage befindet, verzichtet werden.

Um den Charakter des angestrebten Einfamilienhausgebietes zu wahren, wird die Zahl der Wohnungen im Plangebiet auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt. In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Festsetzung getroffen worden, daß nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung nimmt ebenfalls die Struktur und Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung auf. Um den vorhandenen Altbaumbestand zu schützen, ist die überbaubare Fläche in Form von Baufenstern geplant worden.

4.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt weitgehend über die Sundernstraße, die über die Celler Straße (B 444) Anschluss an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie an das innerstädtische Ringsystem und das Netz der Landes- und Kreisstraßen hat. Die Leistungsfähigkeit der Sundernstraße ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 nachgewiesen worden.

Die geplanten Stichstraßen, die der inneren Erschließung des Neubaugebietes dienen, sind über die Spiegelbergstraße zu erreichen. Sie sollen in 4 m Breite ausgebaut werden. Als Material ist Betonsteinpflaster vorgesehen. Durch den verschwenkten und abknickenden Straßenverlauf soll eine städtebaulich erwünschte Auflockerung der geplanten Einfamilienhäuser erreicht werden.

Die Hinterlieger dieser Stichwege müssen die Mülltonnen bzw. den Sperrmüll am Tag der Abfuhr an der Spiegelbergstraße bereitstellen.

4.5 Entwässerung

Die innere Erschließung der geplanten Neubauten (Einfamilienhäuser und Vereinsheim) wird im Trennentwässerungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der Gefälleverhältnisse und der Höhenlage der vorhandenen Kanäle, an die die neuen angeschlossen werden müssen, ist es notwendig, die kürzesten Verbindungsstrecken zu wählen. Die Leitungsrechte 3 (zugunsten der Stadt Peine) und 4 (zugunsten der zukünftigen Bauherren), die private Grundstücke belasten, resultieren aus diesem Zusammenhang. Eine andere Führung der Entwässerung würde eine Kostensteigerung bedeuten.

Die bereits vorhandene Leitung, die derzeit mittig durch die geplante Baufläche verläuft, wird seitens der Stadt Peine beseitigt. Dadurch wird eine bestmögliche Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Des weiteren ist entlang der Spiegelbergstraße ein weiteres Leitungsrecht vorgesehen, um den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal zu schützen.

4.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist durch entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes gesichert.

Im östlichen Bereich des geplanten Wohnbaugebietes ist eine Erdgasregelstation der Stadtwerke Peine vorhanden. Diese Erdgasregelstation wird aus den zu vermarkteten Grundstücken verlegt. Die an die Erdgasregelstation angeschlossenen Leitungen werden stillgelegt. Die Hausanschlüsse für das derzeitige Jugendfreizeitheim werden ebenfalls stillgelegt. Bei Bedarf können sämtliche stillgelegte Leitungen von den zukünftigen Bauherren entfernt werden. Die genau Lage dieser Leitungen ist bei den Stadtwerken Peine zu erfragen. Im nordöstlichen Bereich des geplanten Wohnbaugebietes verläuft eine Wasserleitung. Auch sie ist mit einem Leitungsrecht versehen worden.

Des Weiteren sind innerhalb der Grünfläche (Sportplatz) zwei weitere Flächen für Verteilerkästen vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen etc. ist durch das nahegelegene Stadtzentrum gesichert.

5.0 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind eine Neuordnung der Sportanlage und eine Vergrößerung der Wohnbaufläche vorgesehen. Daraus ergeben sich geringere Abstände, so dass die Verträglichkeit der Nutzungen unter schalltechnischen Gesichtspunkten überprüft werden musste. Hierfür wurden vom Büro Bonk - Maire - Hoppmann GbR schalltechnische Berechnungen durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich für die Ruhezeit am Sonntag eine Richtwertüberschreitung (55 dB(A)) nicht auszuschließen ist. Aus schallschutztechnischen Gründen wird deshalb zwischen dem Spielplatz und der Bebauung ein 3 m hoher Wall angeordnet. Um eine volle Abschirmung auch im Obergeschoss zu erreichen, müsste die Wallhöhe 5 m betragen. Aus stadtgestalterischer Sicht und wegen der Geringfügigkeit der Richtwertüberschreitung wird die Planung des 3 m hohen Walles weiterverfolgt.

Nordwestlich der Sportanlage befindet sich ein Hundesportplatz, der bei geeigneter Witterung an drei Tagen pro Woche genutzt wird. Er dient als Trainingsplatz für den Polizeihundesportverein.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden, ebenfalls vom Büro Bonk - Maire - Hoppmann erstellten schalltechnischen Berechnung, die auf Schallpegelmessungen vor Ort basiert, ist anzunehmen, dass die in der Nachbarschaft des Hundesportplatzes zu erwartenden Beurteilungspegel für WA-Gebiete am Tage die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhalten. Obwohl das Nebeneinander des Hundeübungsplatzes und der Wohnbebauung möglich ist, bestehen seitens der Stadt Peine Bemühungen diesen Hundeübungsplatz zu verlagern. Beim derzeitigen Standort handelt es sich somit um eine zeitlich befristete Regelung.

Die vom Gutachter verfasste Zusammenfassung der o.g. Gutachten liegt als Anlage bei.

6.0 Natur- und Landschaftspflege, Umweltschutz und Umweltbericht

Zur Bearbeitung des Umweltberichts und Abwägung der Naturschutzbelange werden die „naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie und der Landschaftsplan der Stadt Peine und die darüber hinaus gehenden Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) herangezogen.

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 49.140 m². Der neu aufzustellende Bebauungsplan überplant auf einer Fläche von 12.740 m² den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 69. Eine Nutzungsänderung infolge der geplanten Wohnbebauung betrifft eine Fläche in der Größe von 11.000 m².

Die naturschutzfachliche Bilanzierung wird deshalb lediglich für diesen neu geplanten Bauplatz durchgeführt.

Der Bereich des bereits vorhandenen Sportplatzes sowie des begrünten Rad- und Fußweges werden bei der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt, da sich die Einstufung der einzelnen Schutzgüter nicht verändert.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild unterliegt der Bereich bereits jetzt zahlreichen anthropogenen Veränderungen, so dass bereits jetzt eine Beeinträchtigung vorliegt. Diese Situation ändert sich nur quantitativ aber nicht mehr qualitativ.

Schutzgebiete nach §§ 24 bis 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz bzw. besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

6.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Die betroffene Fläche ist als naturferner Biototyp der Wertstufe 3 anzusprechen. Vorzufinden sind dort eine artenarme Rasenfläche, ein Parkplatz (Schotter), sowie Laubbäume einer strukturalarmen Parkanlage.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich der Arten- und Lebensgemeinschaften ist stark eingeschränkt.

Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Da die Grünzone jedoch als offener Wanderweg von Erdkröten, Grasfröschen, Molchen zwischen den winterlichen Aufenthaltsräumen vorwiegend im Gebiet des Peiner Stadtwaldes Herzberg und den Laich- und Entwicklungsräumen im angrenzenden Naturschutzgebiet Peiner Fuhsetal genutzt wird, soll auch zukünftig diese Möglichkeit erhalten bleiben.

Entsprechende textliche Festsetzungen bezüglich der Umzäunung der Baugrundstücke ab einer Höhe von 15 cm über der Geländeoberkante sind deshalb vorgesehen.

Außerdem wurde auch ein Wildwechsel im Bereich des Sportplatzes, durch Öffnungen im vorhandenen Zaun, beobachtet. Außer dieser Überquerung, die beibehalten werden soll, wird eine weitere Durchgangsmöglichkeit, nördlich des Walles, geschaffen.

Durch die Bebauung ändert sich die Einordnung in Wertstufe 3 nicht. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, also ist auch keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

6.2 Schutzgut Boden

Da durch die Bebauungsplanänderung eine Fläche in der Größe von 11.000 m² in ihrer ausgewiesenen Nutzung geändert wird, beschränkt sich die nachfolgende Bilanzierung lediglich auf diese Fläche. Für die Sportplatzfläche, die nicht umgewandelt wird, bleiben die Nutzungsmöglichkeiten und Festsetzungen erhalten. Sie werden daher nicht bilanziert. Grundlage der Bilanzierung bildet die Ausnutzungsmöglichkeit, die sich durch den Bebauungsplan ergibt und nicht die tatsächliche Nutzung.

A) Für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche = 11.000 m²

B) Versiegelungsgrad gemäß der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes

1) Parkplatz / Straße	2.345 m ²
2) Gemeinbedarfsfläche (GRZ=0,7)	762 m ²
3) Grünfläche - Sportplatz (Versiegelung=30%)	1.371 m ²
4) Grünfläche - Zeltplatz (Versiegelung=30%)	423 m ²
<hr/>	
Versiegelte Fläche gesamt	4.901 m ²
Grünfläche unversiegelt	6.099 m ²

C) Versiegelungsgrad gemäß den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes

1) Straßenfläche	427 m ²
2) WA-Gebiet (GRZ=0,3 / höchst mögl. Versiegl.=0,45)	4.727 m ²
<hr/>	
Versiegelte Fläche gesamt	5.154 m ²

D) Flächenmäßige Differenz der versiegelten Flächen zwischen den Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne

1) Bebauungsplan alt	4.901 m ²
2) Bebauungsplan neu	5.154 m ²
<hr/>	
Ausgleichende Differenz	253 m ²

Es ergibt sich somit eine auszugleichende Fläche von ca. 253 m² für die maximale Bebauung des Grundstückes.

Im Plangebiet sind zwar Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen festgesetzt. Diese erfahren jedoch keine Aufwertung und können daher nicht als Ausgleich angesehen werden.

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf ca. 525 m² privater Grünfläche mit Pflanzbindung.

Der Eingriff durch die Anlage des Schallschutzwalles wird durch die anzulegende Bepflanzung auf dieser Fläche selbst ausgeglichen.

6.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die Einstufung der Grundwassersituation erfolgt in die Wertstufe 2. Es handelt sich um eine beeinträchtigte Grundwassersituation mit verringerter Grundwasserneubildung infolge von Bodenverdichtung auf größeren Teilbereichen (Parkplatz, Vereinsheim, Sportplatz).

Die Einstufung der Wertstufe ändert sich durch die Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von unter 50 % nicht. Es ist daher keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2

6.4 Schutzgut Luft

Da die betroffene Fläche einem Siedlungsrandbereich zuzuordnen ist, wird die Situation des Schutzgutes Luft der Wertstufe 2 zugeordnet.

Nach der Bebauung wird das Gebiet weiterhin ein Klima kleiner Ortsrandlagen aufweisen.

Die Wertstufe ändert sich dadurch nicht. Daher ist keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2

6.5 Beiträge zur Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Als Ergänzung zu den planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und zur weiteren Minimierung des Eingriffs erwartet die Stadt Peine von den zukünftigen Bauherren eigenverantwortliche Beiträge zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Diese Beiträge können sein:

- Teilweise Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- Herstellung von Garagenzufahrten und Hofflächenbefestigungen aus weitgehend wasser-durchlässigem Material
- Begrünte Dachflächen und Fassaden, die zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und somit einen Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung leisten
- Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bebauung in ökologischer Bauweise

6.6 Schutz von Kulturgütern

Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		49.140 m ²
Erschließungsflächen	gesamt	1.633 m ²
Erschließung	geplant	427 m ²
Erschließung	vorhanden	1.206 m ²
Grünflächen	gesamt	36.472 m ²
Öffentliche Grünfläche	(Sportplatz)	35.148 m ²
Öffentliche Grünfläche	(Schutzgrün)	1.324 m ²

Wohnbauflächen	geplant (WA)	11.035 m ²
Geplant sind 10 Einzelhäuser		10 WE
30 % Einliegerwohnungen		<u>3 WE</u>
Summe der Wohneinheiten		13 WE

Unter Zugrundelegung von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit können 27 Personen im geplanten Neubaugebiet wohnen.

8.0 Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die geplante Maßnahme Kosten in Höhe von ca. 2,3 Mio. €. Die Einnahmen für den Verkauf von Wohngrundstücken wurde eine Summe von ca. 1,64 Mio. € ermittelt. Ferner werden für die vorgesehenen Neuordnungs-, Umgestaltungs- und Neubaumaßnahmen voraussichtlich Zuschüsse aus der Kreisschulbaukasse von rd. 153.387,56 € erwartet. Insgesamt wären nach dieser Kalkulation rd. 0,5 Mio. € ungedeckte Kosten zu erwarten.

Es werden Beiträge nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes erhoben.

9.0 Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung liegen als Anlage zur Begründung bei.

10.0 Verfahrensablauf

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 15.01.2001 bis 29.01.2001 informiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.09.2001 und 10.01.2002 an der Planung beteiligt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69, 2. Änderung und Ergänzung (Kammerwiesen), Peine, und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 16.10.2002 bis 18.11.2002 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.04.2005 als Satzung beschlossen.

Peine, den 11.07.2005

i.V. gez. Hans-Jürgen Tarrey

Bürgermeister

8 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Goltzplatz“ der Stadt Peine sind eine Neuordnung der Sportanlage und eine Vergrößerung der Wohnbaufläche vorgesehen. Daraus ergeben sich geringere Abstände, so dass die Verträglichkeit der Nutzungen unter schalltechnischen Gesichtspunkten überprüft werden muss. Hierfür wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt.

Den Berechnungen liegen Angaben über die Nutzung der Sportanlage zugrunde. Werktags handelt es sich um Schulsport, Fußballtraining sowie Spiele der „Alte-Herren“-Mannschaft; samstags um Spiele der Jugend-Mannschaft. Sonntags spielen die 1. und 2. Herrenmannschaften, wovon ein Spiel in der für den Sonntag nach der entsprechenden Verordnung (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vorgeschriebenen „Ruhezeit“ von 13:00 bis 15:00 Uhr stattfindet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den Aktivitäten werktags und samstags sowie sonntags, außerhalb der Ruhezeit, keine Überschreitungen des zutreffenden Richtwertes 55 dB(A) zu erwarten sind. Es ist jedoch zu bedenken, dass diese Angaben entsprechend den geltenden Vorschriften als Mittelwert für den gesamten Tageszeitraum gebildet werden; während der eigentlichen Nutzung sind Belästigungen durch Pfiffe, Rufe u. a. aufgrund deren Informationshaltigkeit und Lästigkeit nicht auszuschließen. Da außerdem für die Ruhezeit am Sonntag eine gewisse Richtwertüberschreitung nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, die Planung des 3-m-Walles weiter zu verfolgen, wobei verschiedene Ausführungsformen (z. B. geschüttet, steil, Wand aus Holz) in Betracht kommen. Damit wäre ein Sicht- und Schallschutz gleichermaßen gegeben, wobei sich die schalltechnische Wirksamkeit aber auf den Erdgeschossbereich beschränkt.

Um eine Wirksamkeit im Obergeschoss zu erreichen, müsste die Wallhöhe mindestens 5 m betragen, was unter dem Gesichtspunkt Stadtbild kritisch zu beurteilen ist.



Dr.-Ing. Maire



Dr.-Ing. Lehmann

7 Beurteilung

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen kann angenommen werden, dass die in der Nachbarschaft des Hundesportplatzes zu erwartenden Beurteilungspegel den für WA-Gebiete am Tage maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm einhalten.

Weiterhin sollten aber alle Geräuschquellen im Zusammenhang betrachtet werden, auch wenn verschiedene Richtlinien für deren Bewertung gelten:

- a) über die Zufahrt zum Hundesportplatz verkehren am Tag bis zu 50 Pkw je Richtung, woraus sich an den Wohngebäuden im B-Plan-Gebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) ergibt
- b) bei Überlagerung der durch den Hundesportplatz bewirkten Immissionen mit denen von der Sportanlage ergibt sich in der Summe für die „Ruhezeit“ am Sonntag Mittag ein Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A).

Eine zusammenfassende Bewertung aller Immissionen lässt Bedenken hinsichtlich der Nachbarschaft Hundesportplatz – Sportplatz – Bebauungsplan Wohngebiet aufkommen. Da alle Anlagen am Sonnabend bis in den Abend hinein und am Sonntag über die Mittagszeit genutzt werden, ist im geplanten Wohngebiet immer mit gewissen Störungen zu rechnen, selbst wenn im engeren Sinne, aufgrund der Planung des 3-m-Walles, die einzelnen Richtwerte letztendlich eingehalten werden können.

Eine spezielle Schallschutzmaßnahme gegenüber dem Hundesportplatz bzw. der Zufahrt ist nicht sinnvoll bzw. zu aufwändig. Andere Zufahrtswege kommen voraussichtlich nicht in Betracht.

Soweit für die Verlagerung des Hundesportplatzes Möglichkeiten in der Stadt Peine bestehen, sollte dies in Erwägung gezogen werden. Die Nachbarschaft Wohnen - Sportplatz erscheint eher verträglich, da die Zeitdauer der Geräusche am Wochenende insgesamt geringer ist.

Die oben genannten Aussagen beziehen sich auf die geplante Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplanes. Bei der vorhandenen Bebauung an der Spiegelbergstraße können Richtwertüberschreitungen aufgrund des größeren Abstandes ausgeschlossen werden.



Dr.-Ing. Maire



Dr.-Ing. Lehmann