

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 152
(Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße) -- Peine --

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Osten der Kernstadt Peine. Im Norden und Westen begrenzen die Gunzelinstraße und die Schäferstraße den Geltungsbereich. Rd. 30 m östlich des Planbereichs verläuft die Straße Im Krähenfeld sowie 100 m südlich der Elsterweg.

Der Planbereich umfasst rd. 4.710 m².

2. Entwicklung des Planes/Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich und darüber hinaus hat bereits seit 1960 der Bebauungsplan Nr. 73 (Werkssiedlung Schäferstraße) - Peine - bestanden. Dieser wurde am 30.07.2003 aufgehoben. In dem hier von der Neuaufstellung betroffenen Bereich waren damals ein WA sowie ein WR dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt stellt in dem von dieser Änderung betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohneinheiten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Überplanung dieses Wohngebietes ist diesem Ziel angepasst. Vorsorgeflächen oder Vorrangflächen sowie weitere raumordnerische Darstellungen werden von dieser Planung nicht berührt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Flächen des Planbereichs wird eine Bebauung mit Wohngebäuden angestrebt, welche sich nach Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die beabsichtigte Form der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da gemäß § 34 BauGB lediglich eine die Schäfer- und die Gunzelinstraße begleitende Bebauung möglich wäre.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhausbebauung oder vergleichbare Bauweisen ist weiterhin gegeben, sodass die Bereitstellung von erschlossenem Bauland notwendig ist, obwohl die Stadt Peine auch in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen hat. Die Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung sehen die Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere auf den Flächen, die infrastrukturell gut erschlossen und integriert sind, vor.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten, durch die Wohnnutzung geprägten Bereichs im Osten der Kernstadt. Diese Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung. Entlang der Gunzelinstraße

sind ein Kiosk und verschiedene Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur, Bank, Versicherungs- u. Sachverständigenbüro) angesiedelt. Der Bereich wird entsprechend als „allgemeines Wohngebiet“ eingestuft.

Im Westen des Geltungsbereichs an der Schäferstraße steht ein eingeschossiges Doppelwohnhaus. Im Norden entlang der Gunzelinstraße befindet sich eine als sanierungsbedürftig zu bezeichnende zweigeschossige Zeile von Wohngebäuden. Für die geplante Bebauung soll diese Häuserzeile abgebrochen werden.

Die den Häusern zugeordneten Freiflächen sind geprägt durch Schotter- und Rasenflächen, welche zum Teil durch Bauschutt und Müll verunreinigt sind. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine Teilfläche (ca. 9/11m x 63 m), welche als Hausgarten genutzt wird.

Im Süden des Grundstücks befand sich früher eine Tankstelle, die in den Jahren 1992/93 unter gut-achterlicher Begleitung abgebrochen wurde. Das belastete Erdreich wurde entsorgt. Der Landkreis Peine als zuständige Behörde bescheinigte mit einem Anschreiben aus dem Jahr 1993 weder für den Boden noch für das Grundwasser weiteren Handlungsbedarf (s. Anlagen 2 - 5). Einer erneuten Bebauung des Geländes steht demnach nichts entgegen. Heute ist der Bereich einerseits als Schotterfläche und andererseits als Brachfläche/Ruderalflur mit vereinzelt eingestreuten (Obst-) Gehölzen anzusprechen. Die Schotterfläche wird sporadisch als Parkplatz genutzt.

5. Planinhalt

Im Folgenden wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen dieser Planung eingegangen.

5.1 Baugebiet/bauliche Nutzung

Ziel der Planung ist es, die sich an dieser Stelle bietende Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen und hier in einem verträglichen Maß eine Wohnbebauung angepasst an die Umgebung zu ermöglichen. Ausgewiesen wird entsprechend ein allgemeines Wohngebiet. Da die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft durch ein- bis zweigeschossige offene Bebauung geprägt ist, wird auch für den Planbereich eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird mit 0,4 und 0,8 gemäß der möglichen Obergrenze nach BauNVO festgesetzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Festsetzung getroffen, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Um den Charakter der benachbarten Wohngebiete zu wahren, wird die Zahl der Wohnungen im Plangebiet auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt.

Die Baugrenzen werden relativ großzügig gefasst und Festsetzungen in Bezug auf Stellung der Anlagen zugunsten der gestalterischen Freiheit nicht getroffen.

5.2 Erschließung

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt von der bereits ausgebauten Schäferstraße in privater Regie durch den Investor über eine 4 m breite Anliegerstraße.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas ist durch die entsprechende Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze gesichert.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird über Anschlüsse an die in der Gunzelinstraße und Schäferstraße bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen. Die Anschlusssituation und die Verlegung der Kanalisation sind seitens des Investors im Vorfeld mit der Stadtentwässerung Peine abzustimmen.

5.4 Grünfestsetzungen

Auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind jeweils entlang von ein oder zwei Grundstücksgrenzen Flächen mit privater Pflanzbindung mit 3 m Tiefe festgesetzt. An zwei Stellen wird von dieser Breite abgewichen, sie beträgt hier 2,50 m bzw. 9 m.

Auf den Pflanzflächen, die der Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung und Versiegelung dienen, sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze (Sträucher) entsprechend der textlichen Festsetzung anzupflanzen. Um den Eigentümern trotzdem Raum für eine wirtschaftliche und individuelle Grundstücksgestaltung zu geben, ist auf den Pflanzflächen lediglich das Maß für die Anpflanzung festgesetzt. Dabei wurden die durchschnittlichen Wuchsgrößen ausgewachsener Pflanzen zugrunde gelegt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.

Gemäß § 56 (1) Nrn. 1 und 4 NBauO wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Verlegen oberirdischer Freileitungen für nicht zulässig erklärt. Der visuelle Eindruck einer zeitgemäßen, für diesen Bereich typischen Bebauung soll durch optisch störende Freileitungen nicht beeinträchtigt werden.

Aus diesen genannten besonderen städtebaulichen Gründen wird die örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Ordnungswidrig gemäß § 91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß § 91 (5) NBauO geahndet werden.

6. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes ca.
4.710 m²

Davon.
Straßenverkehrsfläche, privat ca.
190 m²

Allgemeines Wohngebiet (WA) ca.
4.520 m²

davon:
Private Fläche mit Pflanzbindung ca.
870 m²

Geplant sind 10 neue Einzel-/Doppelhäuser	10 Wohnein-
heiten	
30 % Einliegerwohnungen	3 Wohneinheiten
	=====
Summe der Wohneinheiten	13 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit können 27 zusätzliche Personen im Plangebiet wohnen.

7. Umweltbericht

- s. Anlage 1 -

8 Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 (Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße) -- Peine -- entstehen der Stadt Peine außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

9. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

- wird ergänzt

10. **Verfahrensablauf**

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.09.2006 bis 25.09.2006 informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 06.09.2006 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Mit dem Anschreiben vom 03.04.2007 wurden sie an der Planung beteiligt.

Diese Begründung, einschließlich Umweltbericht, hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 (Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße) - Peine - vom 18.04.2007 bis 18.05.2007 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 152 (Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße)

-- Peine – am 28.02.2008 als Satzung beschlossen.

Peine, den 14.04.2008

gez. Michael Kessler

(Michael Kessler)
Bürgermeister