

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155 - Peine - „Hohes Feld“ mit Örtlicher Bauvorschrift

1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Peine (Stand 2003, Ergänzungen von 2004) wird ein deutlicher Wohnungsbedarf konstatiert, dem in 4 Entwicklungsschwerpunkten Rechnung getragen werden soll.

Die Bereitstellung von kernstadtnahen Wohnbauflächen südlich des Mittellandkanals hat eine besondere Bedeutung für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung und deren räumliche Verteilung.

2 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Hohes Feld“ – Peine - weist der neue Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche im Verhältnis $\frac{1}{4}$. zu $\frac{3}{4}$ aus. Die vorgesehene Nutzung der östlichen Teilfläche als allgemeines Wohngebiet und der westlichen Teilfläche als Mischgebiet entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Planung verwirklicht Zielsetzung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig wird für den betroffenen Bereich ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Deckung des vorhandenen und durch den Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnbedarfs wird die südliche Erweiterung der Kernstadt erforderlich.

In Abwägung der in diesem Fall konkurrierenden Ansprüche der Landwirtschaft und der Wohnnutzung wird letzterem aus den erläuterten Gründen ein höherer Stellenwert zugemessen. Die Siedlungsentwicklung im neuen Flächennutzungsplan sowie der Grunderwerb für das geplante Baugebiet ist im Einvernehmen mit der örtlichen Landwirtschaft erfolgt.

2.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 155, Hohes Feld, ist in besonderem Maße der gesetzlich vorgesehenen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtet. Es handelt sich um den ersten Abschnitt eines neuen Siedlungsbereiches südlich des Kanals. Es ist zur Zeit das einzige Gebiet, in dem der zentrale Bereich des Mittelzentrums Peine, die Kernstadt, noch größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stellen kann. Nicht nur aus raumordnerischen Gründen, sondern auch zur Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowohl in der Kernstadt als auch in der „Südstadt“ Peines soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorgenommen werden. Die enge infrastrukturelle Verzahnung, die in diesem Bereich gewährleistet werden kann, ist ein weiteres wichtiges Argument. Das Planungsgebiet ist integriert in ein Strukturkonzept mit dem Leitbild „Grüne Mitte“. Es reagiert auf die naturräumlichen Eigenarten, auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und berücksichtigt in hohem Maße die Belange des Sportes, der Freizeit und der Erholung.

Im Bereich der grünen Mitte sollen Einrichtungen für Kinder und alte Menschen geschaffen werden. Die angedachte Siedlungsform ist für die Bedürfnisse von Familien gut geeignet. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 (5) des BauGB ist ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. Die Siedlungsentwicklung wurde im moderativen Verfahren durch den neuen Flächennutzungsplan vorbereitet. Sie wurde durch eine umfangreiche Rahmenplanung vertieft. Die Bauleitplanung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. Nördlich grenzt der Planbereich unmittelbar an den Mittellandkanal an, der wiederum die bisherige südliche Grenze der Kernstadt darstellt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Krankenhausgelände und eine kleinere landwirtschaftliche Fläche im Südwesten. Die Bundesstraße 444 bildet den westlichen Rand des neuen Bebauungsplanes; im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das vorhandene Gelände weist nahezu keine Höhenunterschiede auf. Die angrenzende Bundesstraße sowie der westliche Teil der nördlich des Krankenhausgeländes gelegenen Virchowstraße liegen jedoch ca. 1 - 2 m über dem Plangebiet.

Östlich angrenzend befindet sich ein ausgebauter Rad- und Fußweg der über die „Hertha-Peters Brücke“ den Mittellandkanal quert und sich mit dem „Hohen Weg“ ins Stadtgebiet fortsetzt.

4 Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

4.1 Baugebiet/bauliche Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohn- und Mischgebiete mit den zugehörigen Erschließungsflächen zu schaffen. Art und Maß der Nutzung orientieren sich an der großräumigen „Strukturplanung für den Entwicklungsbereich südlich des Mittellandkanals“. Diese Strukturplanung basiert auf den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes.

Das neue Baugebiet ist der erste Schritt zur Erweiterung der Kernstadt südlich des Mittellandkanals. Wohnbebauung oder Mischnutzung ist in unmittelbarer Nachbarschaft noch nicht vorhanden. Im Planbereich soll eine Mischgebietsfläche und ein Gebiet für eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Mit der Mischgebietsfläche wird es möglich, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für das gesamte neue Stadtviertel vorzuhalten. Mit dem allgemeinen Wohngebiet wird der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime Rechnung getragen.

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Versorgungseinrichtungen können als Ergänzung der Wohnfunktionen in dem Mischgebiet untergebracht werden. Der an die Ilseder Straße grenzende Bereich wäre bei Bedarf auch groß genug einen „Vollsortimenter“ als Nahversorger aufzunehmen. Das Kreiskrankenhaus kann durch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke ergänzt werden.

Um den Charakter eines auf Einfamilienheime orientierten allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, wird es für erforderlich gehalten, die Zahl der Wohnungen im Plangebiet auf maximal 2 je Wohngebäude zu beschränken. Zusätzlich ist aus diesem Grund auch die Festsetzung getroffen worden, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.

Der angestrebten Struktur sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung hier im stadterweiternden Siedlungsraum entsprechend ist für den Planbereich eine offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Weiterhin zielen die bereits beschriebenen Festsetzungen sowie die Begrenzung der GRZ auf 0,3 darauf, vorrangig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am ortsüblichen Standard für ähnlich dimensionierte Gebiete. Die Baugrenzen werden großzügig gefasst und Festsetzungen in Bezug auf Stellung der Anlagen zugunsten gestalterischer Freiheit nicht getroffen.

Im Mischgebiet ist nutzungsbedingt eine stärkere Grundstücksausnutzung sinnvoll. Bei gleicher Grundflächenzahl von 0,3 ist eine maßvolle Verdichtung mit bis zu viergeschossigen Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,9 möglich.

Im Mischgebiet eröffnet die „abweichende“ Bauweise zusätzlich zu den Möglichkeiten der „offenen“ Bauweise auch größere Gebäudelängen als 50 m, wie sie z. B. auch von einem Nahversorger benötigt werden würde.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die „Virchowstraße“ zu erreichen. Diese Straße wird mit beidseitigen Geh- und Radwegen ausgebaut. Diese Maßnahme geschieht im Hinblick auf die noch weiter nach Osten reichende Konzeption der „Strukturplanung für den Entwicklungsbereich südlich des Mittellandkanals“. Die Dimensionierung wurde daher entsprechend vorgenommen.

Als innere Erschließung des Neubaugebietes werden die vernetzten Stichwege als Wohnstraßen ausgebaut. Diese Straßen sollen in einer Breite von 5,50 m als Mischfläche ausgebaut werden. Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzurichten. Im westlichen Planbereich, in dem die Nutzung als Mischgebietsfläche festgesetzt ist, wird ein 6,5 m breiter Stichweg mit beidseitigen Bürgersteigen vorgesehen. Am Ende dieses Stichweges ist die Anlage einer Wendeschleife geplant, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch Lastkraftwagen das Wenden zu ermöglichen. Eine mögliche Fortführung dieser Erschließung der Mischgebietsflächen wird nicht festgesetzt, sondern nur im städtebaulichen Entwurf angedeutet.

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Rad- und Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Bauleitplanung integriert. Die daran anschließende Brücke über den Mittellandkanal bildet eine wichtige Verbindung zur Kernstadt.

4.4 Entwässerung

Die innere Erschließung des Baugebietes wird im Trennentwässerungsverfahren durchgeführt. Schmutzwasser wird in die noch genügend aufnahmefähigen vorhandenen Kanäle eingeleitet. Das Regenwasser fließt durch eine neu anzulegende Leitung in ein Regenrückhaltebecken, das ausserhalb des Geltungsbereiches angelegt wird. Es ist geplant, dieses Rückhaltebecken an einem Standort südöstlich des Krankenhausgeländes zu errichten.

4.5 Versorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität soll durch den Ausbau bzw. die Erweiterung der sich im Straßenraum der Virchowstraße befindlichen Versorgungsleitungen erfolgen.

4.6 Private Grünfläche

Um die Straßenräume einzufassen, sind entlang der Wohnstraßen kleinkronige, heimische und standortgerechte Einzelbäume auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine ungefähre Standortangabe, die im Einzelfall geringfügig verschoben werden kann. Diese Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Abgang der Pflanzen sind sie durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

Auf den Baugrundstücken, die südlich an den Mittellandkanal angrenzen, ist eine private Fläche mit Pflanzbindung vorgesehen. Diese Fläche ist auf einer Tiefe von 15,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze und über die gesamte Grundstücksbreite festgesetzt.

Auf diesen Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Laubgehölze (Sträucher) entsprechend den Textlichen Festsetzungen 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.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Zum Anschluss an öffentliche Bereiche (Hertha-Peters-Brücke und Mittellandkanal) ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf dieser Fläche sollen auch strukturbildende Großgehölze angepflanzt werden, die für die Raumbildung und Orientierung auch für das gesamte Gebiet wichtig sind und eine Verbindung zur Grünanlage „Hoher Weg“ nördlich des Mittellandkanals herstellen.

4.8 Lärmschutz

Das Ingenieurbüro für Bauleitplanung, Entwicklungsplanung und Architektur hat für das Baugebiet die Lärmimmissionen berechnet. Für die Minderung der Lärmeinwirkungen, die von der Überlagerung der Immissionen des Verkehrs auf der B65, der B444 und der Virchowstraße ausgehen, sind aktive Schallschutzanlagen (Wand) an der B444 vorgesehen.

Trotz der Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet sowohl tags als auch nachts um ca. 3dB(A) überschritten. Es werden jedoch nicht die Werte eines Mischgebietes erreicht, in dem auch gesundes Wohnen möglich wäre. In der Abwägung zwischen der Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrslärm und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (siehe 2.1 der Begründung), die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, wird letzterer der Vorzug gegeben.

5 Örtliche Bauvorschrift

Nach § 1 (5), 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 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 Umweltbelange

6.1 Überprüfung der UVP-Pflicht

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. -Vorprüfung zu unterziehen sind, findet sich für diesen Bebauungsplan noch im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Es besteht die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, wenn die Merkmale, Größen- oder Leistungswerte, die in der Anlage zum Gesetz tabellarisch aufgelistet sind, erfüllt werden.

In diesem Fall sind die Prüf- und Grenzwerte der Anlage 1, Nr. 18.7 von mehr als 100.000 m² zulässiger Grundfläche zur Durchführung einer UVP und von 20.000 m² bis 100.000 m² zur Durchführung einer Vorprüfung maßgeblich. Diese Prüf- oder Größenwerte werden durch die vorliegende Planung (errechnete höchstzulässige Grundfläche von rd. 14.040 m²) nicht erreicht. Außerdem wird hierbei kein Vorhaben nach Nr. 1 -17 oder Nr. 19 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet. Eine Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist daher nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht ist daher ebenfalls nicht zu erstellen.

6.2 Eingriffsregelung

Zur 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 von 1993 (Freie Landschaftsarchitekten + Umweltplanung; Heimer und Herbstreit) herangezogen.

6.2.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist die Fläche des Geltungsbereiches dargestellt als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten - und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die der Wertstufe 3, naturferne Biototypen, zuzuordnen sind.

Während einer Ortsbesichtigung am 26.04.2004 wurde eine Feldlerche über dem Plangebiet gesichtet. Diese Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands.

Durch die Baumaßnahmen ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Art zu erwarten, da im näheren Umfeld noch genügend ähnliche Naturräume anzutreffen sind. Ein Ausweichen in diese Gebiete ist möglich.

Durch die Bebauung ändert sich daher die Einordnung der derzeitigen Ackerfläche in Wertstufe 3 nicht. Es entstehen somit 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)

6.2.2 Einstufung von Biototypen nach Naturnähe

Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf die vorhandenen straßenbaulichen Anlagen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge. In Bezug auf das Bewertungskriterium „Naturnähe“ sind diese Flächen als naturferne Biototypen der Wertstufe 3, von geringer Bedeutung, zuzuordnen.

Nach Beendigung der Ausbaumaßnahme ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 nicht. Es handelt sich dann um einen künstlichen Biototyp mit überwiegend technisch-baulich geprägten und genutzten Flächen als Siedlungsflächen.

Eine Kompensation des Eingriffs bezüglich des Kriteriums „Naturnähe“ ist nicht erforderlich, da sich die Zuordnung der Wertstufe nicht verändert.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

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

6.2.3 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Aspekt Boden ist eingeschränkt. Durch die intensive Ackernutzung ist die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums „Natürlichkeitsgrad“ in Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, vorzunehmen.

Durch die Bebauung ändert sich die Einteilung in die Wertstufe 2 nicht. Als Ausnahme gelten die versiegelten Flächen, die nunmehr der Wertstufe 3 zuzuordnen sind.

Berechnung der versiegelten Fläche:

Verkehrsfläche brutto ca. 23.783 m ² davon neu versiegelte Fläche	ca. 6.190 m ²
WA Baugebiet (28.188 m ² netto) bei GRZ = 0,3 zuzüglich Garage (0,45)	ca. 12.685 m ²
MI Baugebiet (17.368 m ² netto) bei GRZ = 0,3 zuzüglich Garage (0,45)	ca. 7.816 m ²
	=====
	ca. 26.691 m ²

Ermittlung der auszugleichenden Fläche: ca. 26.691 m² x 0,3 = ca. 8.007 m²

Es ergibt sich somit eine auszugleichende Fläche von ca. 8.007 m² für die maximale Bebauung des Plangebietes.

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf ca. 6.390 m² privater Fläche mit Pflanzbindung. Zusätzlich dazu wird die Anpflanzung von 39 Einzelbäumen an Standorten auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ein angepflanzter Laubbaum gleicht die versiegelte Fläche von ca. 60 m² aus. Dadurch werden weitere 2.340 m² Kompensationsfläche geschaffen. Im öffentlichen Straßenraum wird im Bereich der auszubauenden Virchowstraße zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, Bäume anzupflanzen. Hier wird jedoch auf eine Festsetzung und Anrechnung verzichtet, um die konkrete Straßenplanung nicht zu erschweren. Als weitere Kompensationsmaßnahme erfolgt die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf ca. 1.370 m² öffentlicher Grünfläche für Großgehölze.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von 10.100 m² ergibt sich eine Überkompensation des Eingriffs von ca. 2.093 m², die anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden kann. Im Kompensationskataster der Stadt Peine wird diese Fläche erfasst.

Damit ist der Eingriff der Versiegelung kompensiert.

Vorher: Wertstufe 2

Nachher: Wertstufe 2 (mit Ausnahme der real versiegelten Flächen)

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 1 (Geologie)
Karte Nr. 3 (Boden)
Karte Nr. 18 (Boden II)

6.2.4 Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist das Plangebiet dargestellt als Fläche mit einer eingeschränkten bis stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Teilaspekt Grundwasser.

Für das Plangebiet ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate prognostiziert.

Das Schutzgut Grundwasser ist in Bezug auf Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, zuzuordnen. Diese Einstufung ändert sich nach Beendigung der Ausbaumaßnahme nicht, da der Versiegelungsgrad weniger als 50 % beträgt. Es ist daher keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2
Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 15 (Grundwasser)

6.2.5 Schutzgut Luft

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt für das Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Freiraumklima dar.

Die Zuordnung des Schutzgutes Luft für das Bewertungskriterium „Natürlichkeitsgrad“ erfolgt in Wertstufe 2. Das Gebiet ist vor und nach dem Eingriff für das Schutzgut Luft von Bedeutung. Da durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, ist keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2
Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 19 (Klima/Lufthygiene)

6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Dieser Bereich weist nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf eine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart auf, die Einstufung erfolgt in Wertstufe 3.

Nach dem Eingriff durch die Bebauung verbleibt dieser Bereich in derselben Wertstufe. Es entsteht dort teilweise ein städtischer Siedlungsrand. Positiv wirkt sich die Integration der Gebäudegruppe des Kreiskrankenhauses aus. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten, ist weder eine Kompensation erforderlich noch eine Überkompensation gegeben.

Die Anlage der öffentlichen Grünflächen am östlichen Siedlungsrand dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden und andererseits als Eingrünung der Ortsrandlage zur freien Landschaft so lange keine weiteren Bauabschnitte erfolgen.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3
Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 20 (Landschaftsbild)

6.2.7 Ergänzende Beiträge

Insgesamt ist ein Ausgleich lediglich für das Schutzgut Boden in der Größe von ca. 7.436 m² zu schaffen.

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 Verwertung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken,
- 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

7 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 70.710 m ²
Größe der Baugebiete		ca. 45.556 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	28.188 m ²	
davon Mischgebiet	17.368 m ²	
Verkehrsflächen		ca. 23.783 m ²
Öffentliche Grünfläche gesamt		ca. 1.372 m ²

Geplant sind ca. 47 Einzelhäuser	47 Wohneinheiten
30 % Einliegerwohnungen	14 Wohneinheiten
zusätzliche Wohneinheiten im Mischgebiet ca.	30 Wohneinheiten
	=====
Summe der Wohneinheiten	91 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Personen je Wohneinheit (EW/WE) können 191 Personen im Plangebiet wohnen.

8 Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

9 Verfahrensablauf

Die Grundzüge der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 02.08.2004 bis zum 20.08.2004 bekannt gemacht.

Die Träger Öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 12.10.2004 an der Planung beteiligt.

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.01.2005 bis zum 02.02.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 155 „Hohes Feld“ - Peine - mit Örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 28.04.2005 als Satzung beschlossen.

Peine, den 25.08.2005

gez. Udo Willenbücher
Bürgermeister