

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 156 (südlich Hannoversche Heerstraße/westlich Margaretenstraße) –Peine–

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Telgte zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Vöhrum. Der Stadtteil Telgte ist von der Innenstadt über den Fuhsering und die Vöhrumer Straße gut zu erreichen.

Das Plangebiet selbst wird über die Hannoversche Heerstraße erschlossen. Bebaut werden soll hier ein bisher als Gärtnerei genutzter Innenbereich umgeben von Wohnbebauung entlang den Straßen: Hannoversche Heerstraße, Am Telgkamp und Margaretenstraße.

Der Planbereich umfasst rd. 6.060 m².

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhausbebauung ist weiterhin hoch, so dass die Bereitstellung von erschlossenem Wohnbauland 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 freien Flächen, die infrastrukturell gut erschlossen sind, vor.

3. Entwicklung des Planes/Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 –Peine– bestehen bisher keine planungsrechtlichen rechtskräftigen Festsetzungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für den 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 Planung einer Nachverdichtung von Wohnraum im Innenbereich ist diesem Ziel angepasst. Vorsorgeflächen oder Vorrangflächen sowie weitere raumordnerische Darstellungen werden von dieser Planung nicht berührt.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten, durch die Wohnnutzung geprägten Gebietes im Stadtteil Telgte westlich der Innenstadt und der Fuhse. Der Bereich zwischen Margaretenstraße, Hannoversche Heerstraße und Am Telgkamp ist gekennzeichnet durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude. Einige der Versorgung des Gebietes dienende Geschäfte sind hier angesiedelt, wie z. B. direkt östlich an das Plangebiet anschließend an der Hannoverschen Heerstraße eine Apotheke und im Planbereich selbst ein Blumenladen. Der Bereich wird entsprechend als „allgemeines Wohngebiet“ eingestuft.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welche erst vor kurzem ihren Betrieb aufgab. Erhalten bleibt lediglich ein Blumengeschäft mit Wohnhaus, Nebenanlagen und Freifläche im Norden des Geltungsbereichs. Das übrige Gelände liegt brach. Zu finden sind noch zwei alte Schuppen sowie Steinumfassungen von Anzuchtbeeten mit gepflasterten Wegen. Das Gelände ist an drei Seiten mit einer rd. 2 – 3 m hohen Koniferenhecke umgeben. Im Nordosten stehen einzelne Nadelbäume Koniferen, Mahonienbüsche, Birken und Haselsträucher. Ansonsten befinden sich vereinzelt ein paar alte Obstbäume, zum Teil bereits abgestorben, verstreut auf dem Gelände. Der Boden ist von Rasen und Wildkräutern mit größeren kahlen Stellen bedeckt.

Rund 100 m südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke „Hannover – Braunschweig“ der Deutschen Bahn AG.

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.

Festgesetzt wird entsprechend ein allgemeines Wohngebiet mit offener eingeschossiger Bauweise. Da die umgebende Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, wird dies auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bleibt die Grundflächenzahl mit 0,3 unter der nach BauNVO möglichen Obergrenze. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Festsetzung getroffen, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Um den Charakter des angestrebten Einfamilienhausgebietes 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 Lärmschutz

Die rd. 100 m südlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG wird durch Personen- und Güterverkehr genutzt. Dies erzeugt Lärmemissionen.

Die Bundesregierung hat gemäß Koalitionsvereinbarung vom 20.10.1998 den Einstieg in die Lärmsanierung an bestehenden Eisenbahnstrecken des Bundes beschlossen. Die Lärmsanierung Peine gehört zu den dringlichsten Härtefällen. Die Durchführung ist noch für das Jahr 2004 vorgesehen. Vorhabenträger ist die DB ProjektBau GmbH.

Zur Ermittlung der bestehenden Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Die anzustrebenden Lärmwerte gibt die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebene „Richtlinie für Förderung von Lärmsanierungsmaßnahmen Schiene“ vor. Gemäß der Ergebnisse des Lärmgutachtens werden u. a. in dem hier betroffenen Bereich Lärmschutzwände von 2,50 m Höhe entlag der nördlichen Seite der Schienenanlage gebaut. Das Gutachten beinhaltet ebenfalls die berechneten Immissionswerte nach Bau der Schallschutzwände.

Für die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes aus städtebaulicher Sicht bildet die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – die Grundlage. Diese sieht für ein allgemeines Wohngebiet Orientierungswerte für den Tag (6.00-22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00-6.00 Uhr) von 40/45 dB(A) vor. In diesem Fall sind die 45 dB(A) maßgebend, da sie für Verkehrslärm anzusetzen sind.

Berechnet wurden im Gutachten die Werte für die bestehende Bebauung. Zieht man für das geplante Wohngebiet die Werte von Gebäuden in vergleichbarer Lage heran (s. Anlage 1 u. 2) ist festzustellen, dass die Werte tagsüber (rd. 47 – 53 dB(A)) den Orientierungswert nicht, in der Nacht (rd. 49 – 54 dB(A)) jedoch deutlich überschreiten. Die Werte bis 55 dB(A) sind gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zugeordnet. Im Bebauungsplan werden dementsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen, Einbau von Außenbauteilen und Fenstern mit entsprechenden Schalldämmmaßen, gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) festgesetzt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hannoversche Heerstraße, welche die Funktion einer Sammelstraße hat. Um hier eine Zufahrt zu ermöglichen, ist ein Straßenbaum zu entfernen.

In das Plangebiet führt eine 5,50 m breite Anliegerstraße im Mischprofil. Der Wendehammer am Ende dieser Stichstraße ist für die Befahrung von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Als Material für den Straßenbau im Plangebiet ist Betonsteinpflaster vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

In Telgte wird in den Jahren 2003 bis 2006 eine Neuordnung der Regenwasserkanäle und des Mischsystems durchgeführt. Im hier betroffenen Abschnitt werden die Arbeiten voraussichtlich im Jahr 2004 abgeschlossen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird über Anschlüsse an die in der Hannoverschen Heerstraße bereits vorhandenen SW- und RW-Kanäle erfolgen.

5.5. Grünfestsetzungen

Jeweils im Süden der sechs neuen Baugrundstücke sind über die ganze Breite der Grundstücksgrenzen Flächen mit privater Pflanzbindung mit 3 m Tiefe festgesetzt. Auf diesen Flächen, 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.

Des Weiteren sind kleinkronige, heimische und standortgerechte Einzelbäume entlang der Wohnstraßen auf den Privatgrundstücken anzupflanzen, um die Straßenräume einzufassen. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Abgang der Pflanzen sind diese durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

Auf der Hannoverschen Heerstraße wird ein Straßenbaum zum Erhalt festgesetzt, damit der Alleecharakter der Straße beibehalten wird.

5.6 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. Umweltbelange

6.1 Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 UVPG

Wird für ein Städtebauprojekt gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 zum UVPG ein Bebauungsplan aufgestellt, ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, sofern die Größe der zulässigen Grundfläche 20.000 m² überschreitet. Da die gesamte Größe des Plangebietes lediglich rd. 6.060 m² beträgt, kann dieser Wert mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht bzw. überschritten werden.

Für diesen Bebauungsplan ist demnach weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

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.

Durch den Bebauungsplan Nr.156 (südlich Hannoversche Heerstraße/westlich Margarettenstraße) –Peine– wird die Freifläche eines vor kurzem aufgegebenen Gärtnereibetriebes in Wohnbauland umgewandelt. Der Planbereich umfasst insgesamt rd. 6.060 m². Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Blumengeschäft mit Wohnhaus, Nebenanlagen und Freifläche, welche ehemals zur Gärtnerei gehörten. Ebenso umschließt der Geltungsbereich einen Teil der bereits ausgebauten Hannoverschen Heerstraße. Diese beiden genannten Bereiche von zusammen rd. 1.470 m² erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Änderung (gleiche Beurteilung vorher wie nachher). Sie werden aus diesem Grund nicht mit in die weitere Beurteilung/Berechnung einbezogen. Betrachtet wird bei der Durchführung der Eingriffsregelung die restliche rd. 4.590 m² große Fläche.

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

6.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 8 (Schutzgebiete für Natur und Landschaft)
Karte Nr. 13 (Arten und Lebensgemeinschaften)
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Landschaftsplan der Stadt Peine als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Es handelt sich um eine bis vor kurzem intensiv bewirtschaftete Gartenbaufläche, welche den naturfernen Biotoptypen der Wertstufe 3 zuzuordnen ist.

Schutzgebiete, Wiesenvogel- und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorkommen gefährdeter Arten kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauung ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) nicht.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

An dieser Stelle ist der Verlust eines Straßenbaumes an der Hannoverschen Heerstraße aufzuführen, welcher weichen muss, um die Erschließung des Baugebietes zu sichern. Als Ausgleich dafür wird einer der im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume herangezogen.

6.2.2 Schutzgut Boden

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

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt den überplanten Bereich als Fläche des Bodentyps Niedermoor dar. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Teilaspekt Boden ist stark eingeschränkt.

Durch die bislang intensive gartenbauliche Nutzung erfolgt die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums Natürlichkeitsgrad in die Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung).

Durch die Baumaßnahmen verändert sich die Bedeutung der dann überbauten und versiegelten Flächen. Die Einstufung dieser Flächen erfolgt nun in die Wertstufe 3 (geringe Bedeutung). Der Bebauungsplan lässt eine 30%ige Überbauung zu, die ihrerseits wieder um 50% nach Regelungen der BauNVO überschritten werden darf (Versiegelungsgrad gesamt: 45%).

Max. überbaubare Flächen:	3.885 m ² x 0,45	=	rd. 1.750 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche:</u>		=	<u>705 m²</u>
Zusammen:			2.455 m ²

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 3

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

erforderlicher Ausgleich: 2.455 m² x 0,3 = rd. 735 m²

geplanter Ausgleich:	Fläche mit Pflanzbindung	rd. 395 m ²
	festgesetzte Bäume (5 x 60 m ²)	300 m ²
	zusammen	695 m ²

Der Eingriff wird somit nicht vollständig über die festgesetzten Maßnahmen kompensiert. Da das Defizit lediglich 40 m² beträgt und davon auszugehen ist, dass im Plangebiet weitere Gehölze gepflanzt werden, wird auf weitere Festsetzungen verzichtet.

5.2.3 Schutzgut Wasser - Grundwasser

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr.15 (Grundwasser)

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

Für den Planbereich ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate prognostiziert.

Das Schutzgut Grundwasser wird in Bezug auf den Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet. Diese Einstufung ändert sich nach Beendigung der Ausbaumaßnahme nicht, da der Versiegelungsgrad weniger als 50 % beträgt.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2.4. Schutzgut Luft

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr.19 (Klima/Lufthygiene)

Der Landschaftsplan der Stadt Peine ordnet dem Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Klima kleiner Ortsrandlagen bzw. dem Stadtrandklima zu.

Die Zuordnung des Schutzgutes Luft für das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad erfolgt in die Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung). Dies wird sich nach der Bebauung nicht verändern.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr.20 (Landschaftsbild)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine durch die Aufgabe einer Gärtnerei entstandene Baulücke im Innenbereich. Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist für diesen Bereich kein in Bezug auf das Landschaftsbild bedeutender Aspekt erfasst. Aufgrund dessen erfolgt die Einstufung in die Wertstufe 3. Die Bebauung dieses Gebietes führt zu keiner Änderung dieser Einstufung.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 6.060 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.180 m ²
davon:	
Grundstück Blumengeschäft	ca. 1.295 m ²
Private Fläche mit Pflanzbindung	ca. 395 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 880 m ²
davon:	
Anteil Hannoversche Heerstraße	ca. 175 m ²
Geplant sind 6 Einzelhäuser	6 Wohneinheiten
30 % Einliegerwohnungen	2 Wohneinheiten
	<hr/> <hr/>
Summe der Wohneinheiten	8 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit können 17 Personen im Plangebiet wohnen.

9. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen und Bedenken

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

10. Verfahrensvermerke

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 06.10.2003 bis zum 20.10.2003 einschließlich durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der dazugehörigen Begründung vom 29.06.2004 bis zum 28.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan in Verbindung mit der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung beschlossen.

Peine, den 18.10.2004

i. V. gez. Tarrey

Bürgermeister