

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 157 „Bleicherwiesen“ – Peine – / „Am Dickelsberg“ - Vöhrum

### 1. Notwendigkeit der Planaufstellung

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

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Dabei sind insbesondere auch gemäß Ziffer 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Ebenso soll die Stärkung der Wirtschaft gemäß Ziffer 8, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, in die Planung einfließen.

Die Stadt Peine unter anderem hat das Ziel, den Bedarf an Wohnbauflächen auch durch städtische, verdichtete Wohnformen zu decken, um den Flächenbedarf im Einfamilienhausbereich zu reduzieren und ein breites Angebot unterschiedlicher Haustypen zu ermöglichen.

Diesem Ziel angepasst, sollen im Rahmen der Baulandausweisung insbesondere infrastrukturell gut erschlossene Flächen der Bebauung zugeführt werden. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind innerstädtische Freiflächen, u. a. „Blockinnenbereiche“, für eine Nachverdichtung geeignet. Gleichzeitig sollen nach den Zielen der Stadt Peine in einer solchen innerstädtischen Lage auch weitere Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht werden, um die hier bereits angrenzend vorhandenen Strukturen in Form von Mischnutzung zu stabilisieren.

Im Bereich der „Bleicherwiesen“ besteht eine solche Möglichkeit, im Kernstadtbereich Bauland zu schaffen, dass multifunktional genutzt werden kann.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 157 „Bleicherwiesen“ – Peine/ „Am Dickelsberg“ – Vöhrum - ist es somit, im Kernstadtbereich Bauland für Stadthäuser in offener Bauweise zu schaffen, die sowohl für Wohnzwecke wie auch der Unterbringung von z. B. Arztpraxen, medizinischer Pflegedienste oder Büros u.s.w. dienen.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die rückwärtigen Grundstücke im Bereich südlich vom Rosenhagen besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan sieht hierfür eine gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan ist zweigeteilt und ist sowohl für den Bereich I wie auch für den Bereich II aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er sieht für den Geltungsbereich I ein Mischgebiet vor.

Der begleitende „Satellitenbebauungsplan“ (Bereiche II) für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befindet sich im Außenbereich. Die gesamte Fläche des Bereich II ist mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ versehen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der gesamte Bereich ebenfalls für eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen ist.

Die Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung sehen die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnungsangeboten vor, insbesondere auf den Flächen, die infrastrukturell gut erschlossen sind. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes sind die wirtschaftlichen Nutzungen in allen Landesteilen klein- und großräumig so mit den sozialen und ökologischen Erfordernissen abzustimmen, dass sie dem Wohl der regionalen Gesamtentwicklung dienen.

Ausgehend von der Notwendigkeit einer aktiven Wirtschaftsförderung sind diese Vorgaben u. a. durch die Entwicklung von wohnungsnahen gewerblichen Kleinstrukturen auf der gemeindlichen Basis zu erfüllen.

In Verbindung mit neuen Wohnbauflächen ist es somit erforderlich, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bürger bereitzustellen und den Wirtschaftsstandort in seinem vielfältigen Profil zu stärken.

Die Ausweisung einer Mischbaufläche trägt außer zur Wohnnutzung ebenfalls zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur weiteren Deckung der Nachfrage nach Dienstleistungen bei.

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 sowie die Entwicklung von wohnungsnahen Kleinstrukturen. Die Planung ist diesem Ziel angepasst.

### **3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche liegt im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung entlang der Straßen Rosenhagen, Bleicherwiesen und Werderstraße.

Bei der Bebauung südwestlich der Straße Bleicherwiesen handelt es sich um zweigeschossige, in offener Bauweise gebaute Wohnhäuser, die z. T. als Arztpraxen genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses Bleicherwiesen 11 befindet sich ein Wohnhaus als Anbau, das 1,5 m neben der Südwestgrenze gebaut wurde. Die baurechtliche Legalisierung dieses Vorhabens wurde mittels einer Abstandsbaulast zulasten des Flurstückes 217/1 erreicht.

Bei den in geschlossener Bauweise gebauten, ebenfalls zweigeschossigen Wohnhäusern entlang der Straße Rosenhagen handelt es sich um kleinteilige Fachwerkhäuser, in denen kleine Dienstleister, Gewerbetreibende und Wohnungen untergebracht sind. Auf den Hofflächen dieser Gebäude befinden sich zahlreiche Nebengebäude sowie drei Wohngebäude.

Entlang der Werderstraße befinden sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Nebenanlagen, eine umzäunte Lagerfläche für Baumaterialien sowie eine größere Umformstation.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche erstreckt sich auf den Flurstücken 214/3, 215/3, 216/2, 217/1, 258/35 und 258/36 der Flur 2, Gemarkung Peine. Zur Verbesserung der Grundstücksstruktur, hinsichtlich Zuschnitt und Nutzung wurden diese vereinigt. Das Plangebiet umfasst außerdem noch das Flurstück 221/6. Diese Teilfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Peine und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Künftig soll dieses Flurstück an den Investor veräußert werden, um die Zufahrt zu den neugeplanten Stadtvillen zu ermöglichen.

Der zu beplanende Bereich wird derzeit größtenteils als Gartenfläche und Garagenhof genutzt. Der Freibereich besteht aus einer gepflegten Rasenfläche, die mit älteren Obstbäumen, Laub- und Nadelbäumen sowie vereinzelt Sträuchern bepflanzt ist. Die älteren, aus Betonfertigteilen gebauten Garagen befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Bei der Zufahrt zu den Garagen handelt es sich um einen geschotterten Weg.

Um die Boden- und Grundwasserverhältnisse festzustellen, wurde die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Zur Erkundung wurden am 04.03.2004 und 05.03.2004 acht Rammkernsondierungen bis maximal 7 m Tiefe und drei leichte Rammkernsondierungen bis 5 m unter Gelände niedergebracht.

Dabei wurde erkundet, dass unter einer ca. 0,7 m dicken Auffüllschicht, die aus humosen stark schluffigen Feinsanden besteht und mit Beton-, Glas- und Ziegelanteilen durchsetzt ist, Torfe bis ca. 2,7 m unter Gelände anstehen. Da es sich bei den Beton-, Glas- und Ziegelteilen um Abfallstoffe handelt, sind diese Stoffe ihrer Eigenschaft entsprechend vom Investor zu entsorgen oder es ist von ihm der Nachweis zu führen, dass diese Stoffe die Anforderungen nach den LAGA-Richtlinien zur Verwertung mineralischer Abfallstoffe erfüllen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit einem entsprechenden Hinweis versehen worden. Die darunter liegenden Torfe sind nicht tragfähig, so dass die geplanten nicht unterkellerten Gebäude über Pfähle gegründet werden müssen. Die flächige Torfschicht wird bis zur Tiefe von ca. 3 m unter Gelände lokal unterlagert von Feinsanden und Schluffen, in denen vereinzelt noch organische Bestandteile vorhanden sind. Darunter lagern kiesige Sande in wechselnder Kornzusammensetzung, in denen Feinsandlagen eingeschaltet sind. Bis zu der Endteufe von 7 m unter Gelände wurden sandige Kiese erbohrt, die schwach schluffige Beimengungen enthalten.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Baugebiet / Bauliche Nutzung (Bereich I)

###### 4.1.1 Mischgebiet

Wie bereits unter Ziffer 1 beschrieben, soll die rückwärtige Fläche im Bereich südlich Rosenhagen der Bebauung zugeführt werden, um eine Aufwertung der gesamten städtebaulichen Situation zu erreichen. Da bei als Zielgruppe der Bewohner auch ältere Menschen erfasst wurden, berücksichtigt das zugrunde liegende Konzept weitgehend auch deren Bedürfnisse. Neben altengerechtem Ausbau der Wohnungen selbst, ist eine Servicestation inklusive Büroräume in die Wohnanlage integriert. Dadurch sollen bei Bedarf auch Leistungen für „Betreutes Wohnen“ angeboten werden können. Um in diesem Bereich die Ansiedlung von weiteren sozialen, gesundheitlichen und kleingewerblichen Anlagen uneingeschränkt zu ermöglichen, ist für das Neubaugebiet die Festsetzung eines Mischgebietes getroffen worden.

###### 4.1.2 Bauweise

Da der städtebauliche Reiz einer solchen Anlage u. a. aus einer begrünten Lage resultiert, sind die Baukörper der Stadtvillen, ihre Formen und Volumina nicht aus der umgrenzenden, vorwiegend straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung abgeleitet worden. Eine lockere Bebauung in Form von vier Punkthäusern, die eine Anhäufung von zu viel Baumasse im rückwärtigen Bereich verhindert, ist hier städtebaulich gewollt. Um unter dieser Prämisse dem Investor die größtmögliche Dispositionsfreiheit bezüglich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist einerseits die für die Bebauung vorgesehene überbaubare Flächen sehr großzügig geplant worden und andererseits mittels textlicher Festsetzung die Außenabmessungen der Einzelgebäude einschließlich Erker auf 19 m x 19 m beschränkt worden. Untergeordnete Bauteile in Form von Balkonen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### 4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene, den Blockinnenbereich umgebende Bebauung, ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Die geplante Bebauung ist mit der festgesetzten Dreigeschossigkeit diesen Vorgaben angepasst. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Zur absoluten Höhenbegrenzung der Vollgeschosse und der Baukörper wird im Baugebiet die Höhe der oberen Decke über dem dritten Vollgeschoss festgesetzt.

#### 4.2 Bereich II

Der Geltungsbereich II setzt als „Satellitenbebauungsplan“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest.

#### 4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Werderstraße. Diese bietet einen direkten Anschluss an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie an das innerstädtische Ringsystem und das Netz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Erschließung der gesamten rückwärtigen Bebauung erfolgt ausschließlich über die Werderstraße und zwar über das Flurstück 221/6 der Flur 2. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten des Bauträgers.

Die geplante private Erschließungsstraße verläuft parallel zu der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Sie soll in 5,5 m Breite ausgebaut werden. Diese Verkehrsanlage wird künftig im Privatbesitz verbleiben und somit nicht im straßenrechtlichen Sinne als öffentliche Straße gewidmet werden.

##### 4.3.1 Tiefgarage

Über diese Stichstraße soll sowohl die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgen sowie die Belieferung des geplanten Servicehauses. Um das Niveau der Tiefgarage zu erreichen, ist auf dem letzten Stück dieser Straße eine Rampe vorgesehen. Um größtmögliche Dispositionsfreiheit zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan die Lage und Dimensionierung der Tiefgarage nicht detailliert festgesetzt worden. Es ist lediglich die Festsetzung getroffen worden, dass die geplante Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden soll.

##### 4.3.2 Geh- und Fahrrecht

Um eine städtebaulich gewünschte fußläufige Verbindung (kombinierter Fuß- und Radweg) zwischen der Werderstraße und Bleicherwiesen zu schaffen, ist auf dem Flurstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Peine festgesetzt worden. Dieser Weg soll in 2,5 m Breite ausgebaut werden. Da sich künftig diese Verbindung in privater Hand befinden wird, hat der Eigentümer die Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht (einschließlich des Winterdienstes) sicherzustellen. Um widerrechtliche Durchfahrten von Fahrzeugen zu verhindern, hat der künftige Eigentümer entsprechende regelnde Vorkehrungen (z.B. Poller) zu treffen.

#### 4.4 Entwässerung

##### 4.4.1 Schmutzwasser

Die innere Erschließung der geplanten Neubauten wird im Trennentwässerungsverfahren durchgeführt. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Bebauungsplan ist nur eingeschränkt möglich. Ein Anschluss in der Werderstraße kann nur in Haltung 8399 B123H (DN 800) erfolgen. Da die Tiefenlage des Regenwasserkanals in diesem Bereich eine Anschlusshöhe der Zuleitung an die Schmutzwasserkanalisation lediglich in 0,95 m unter OK zulässt, kann hier keine notwendige frostsichere Tiefe erreicht werden.

Ein Anschluss in der Straße Bleicherwiesen ist technisch leichter zu realisieren, denn er kann an einem vorhandenen Übergabeschacht (8399B162) hergestellt werden und ist bei einer Tiefenlage von ca. 1,30 m unter OK ausreichend tief.

##### 4.4.2 Regenwasser

Aufgrund des hohen Wasserstandes ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser kann somit nur über die öffentliche Kanalisation abgeführt werden bzw. auf dem Grundstück verwertet werden (Regenwassernutzung).

Die Regenwasserentsorgung aus dem Neubaugebiet ist mit größeren Schwierigkeiten behaftet als die Schmutzwasserentsorgung. Gemäß dem General-Entwässerungs-Plan liegt in der Werderstraße eine 1 - 1,5-fache Überlastung der Regenwasserkanalisation vor. Ein Anschluss ist nur möglich, wenn geeignete Vorkehrungen gegen Rückstau an den baulichen Anlagen vom Vorhabenträger realisiert werden.

Ein Anschluss in die Bleicherwiesen ist ebenfalls eingeschränkt möglich. Hier ist jedoch die Höhenlage der Kanalisation und des erschließenden Geländes zu überprüfen.

#### 4.5 Versorgung

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

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen etc. ist durch das nahegelegene Stadtzentrum gesichert. Ein Ausbau von sozialen und gesundheitlichen Diensten im Baugebiet selbst und somit eine ortsnahe Versorgung werden städtebaulich angestrebt.

### 5. **Natur- und Landschaftspflege, Umweltschutz und Umweltbericht**

#### 5.1 Überprüfung der UVP – Pflicht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird immer in Betracht kommen, wenn Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. In diesem Fall sind die Prüf- und Größenwerte der Nr. 18.8 von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche zur Durchführung einer UVP und von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> zur Durchführung einer Vorprüfung maßgeblich. Diese Werte können bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 5.266 m<sup>2</sup> nicht erreicht werden. Für diesen Bebauungsplan ist demnach weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

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 hinausgehenden Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) herangezogen.

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 5.266,13 m<sup>2</sup>.  
Für diese Fläche wird die naturschutzfachliche Bilanzierung durchgeführt.

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.

#### 5.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Die betroffene Fläche ist partiell untersucht und bewertet worden. Vorzufinden sind dort sowohl Biotoptypen, die der Wertstufe III zuzuordnen sind, wie z.B. artenarme Rasenflächen sowie Laub- und Nadelbäume strukturarmer Hausgärten. Außerdem kommen dort auch strukturreiche Gärten mit älterem Baumbestand und Ruderal-/ Brachflächen vor, die die Merkmale der Wertstufe II aufweisen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich der Arten- und Lebensgemeinschaften ist deshalb in diesen Teilen stark eingeschränkt.

Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten, insbesondere die der Fledermäuse, wurde hier mittels eines Gutachtens nachgeprüft. Dabei stellte sich heraus, dass das Vorhandensein von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in diesem Bereich in Bäumen und angrenzenden Kleingebäuden nahezu ausgeschlossen werden kann. Es sind nämlich keine Kotspuren gefunden worden, die als Indiz für das Vorhandensein von Fledermausquartieren dienen. Das zu bebauende Areal „Bleicherwiesen“ wird jedoch als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Um künftig den Fledermauspopulationen weiterhin die Option der Nahrungssuche in diesem Bereich offen zu halten, sind mittels textlicher Festsetzungen Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese sollen auch künftig einen Entwicklungsraum für Insekten, die die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen sind, bieten.

Wie oben bereits beschrieben muss die gesamte Fläche partiell aufgeteilt und auch bewertet werden.

Gesamtfläche: 5.266 m<sup>2</sup>

#### Flächen, die der Wertstufe 3 zuzuordnen sind und nicht ausgeglichen werden müssen

Versiegelte Fläche (Garagenhof incl. Zufahrt)	1.000 m <sup>2</sup>
Östliche Teilfläche der Flurstücke 217/1 und 216/2	1.200 m <sup>2</sup>
Flurstück 214/3 ohne Weide	337 m <sup>2</sup>

#### Flächen, die der Wertstufe 2 zuzuordnen sind und je nach alter einfach (jung) oder doppelt (älter) ausgeglichen werden müssen

Westliche Teilfläche der Flurstücke 217/1 und 216/2(jung)		576 m <sup>2</sup>
Westliche Teilfläche des Flurstücks 215/3 (jung)		628 m <sup>2</sup>
Östliche Teilfläche des Flurstücks 215/3 (älter)	380 m <sup>2</sup> x 2	760 m <sup>2</sup>
Weide (Kronendurchmesser: 20 m / älter)	318 m <sup>2</sup> x 2	636 m <sup>2</sup>
Nördliche Teilfläche des Flurstücks 221/6 (jung)		577 m <sup>2</sup>

Südliche Teilfläche des Flurstücks 221/6 (alt)	250 m <sup>2</sup> x2	500 m <sup>2</sup>
Auszugleichende Fläche insgesamt		3.677 m <sup>2</sup>

Durch die Bebauung ändert sich die Einordnung in Wertstufe 2. Es entstehen zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen, für die Kompensation in der errechneten Größe von 3.677 m<sup>2</sup> notwendig wird.

Vorher: Wertstufe 2 / 3

Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine

Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

## 5.2 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Aspekt Boden ist eingeschränkt.

Durch die Nutzung als Hausgärten 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.

Da durch die Bebauungsplanaufstellung die gesamte Baufläche der vereinigten Flurstücke in der Größe von 5.266,126 m<sup>2</sup> maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundstücke ist, basiert die Berechnung der versiegelten Flächen und somit die der Ausgleichsflächen auf diesem Gesamtwert.

A) Für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche = 5.266,13 m<sup>2</sup>

B) Versiegelungsgrad gemäß den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes

Versiegelte Fläche gesamt:

Straßenfläche / MI-Gebiet (GRZ=0,6 / höchst mögl. Versiegl.=0,8) 4.212,90 m<sup>2</sup>

C) Versiegelungsgrad gemäß tatsächlichen Gegebenheiten Vorort

Versiegelte Fläche gesamt:

Garagenhof samt Zufahrt, Parkplätze, Gartenhaus, Terrasse 1.000,25 m<sup>2</sup>

D) Differenz zwischen der derzeitigen Versiegelung und der durch den Bebauungsplan höchstmöglichen Versiegelung

3.212,65 m<sup>2</sup>

D) Auszugleichende Fläche

3.212,65 m<sup>2</sup> x 0,5 = 1.606 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich somit eine auszugleichende Fläche von ca. 1.606 m<sup>2</sup> für die maximale Bebauung bzw. Versiegelung (Straßen- und Wegebau) des Grundstückes.

Der Ausgleich für die, auf dem Grundstück vorhandenen Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, wird nicht gesondert betrachtet, sondern ist ein Bestandteil der bereits errechneten Ausgleichfläche.

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

#### 5.4 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die Einstufung der Grundwassersituation erfolgt in die Wertstufe 2. Es handelt sich um eine beeinträchtigte Grundwassersituation, die innerhalb von Wohn- und Mischgebieten vorzufinden ist.

Eine Änderung der Wertstufe liegt dann vor, wenn ein sehr hohes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung zu erwarten ist. Dies trifft für die Flächen ein, die infolge von geplanter Bebauung ein Versiegelungsgrad  $> 50\%$  erfahren werden. Als Indikator ist dabei die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 heranzuziehen. Unter Beachtung des § 19 BauNVO ergibt sich dadurch ein höchstmöglicher Versiegelungsgrad von 0,8. Bezogen auf das gesamte Grundstück in der Größe von 5.266,13 m<sup>2</sup> können somit rechnerisch 4.212,90 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Die Einstufung der Wertstufe ändert sich somit für die Fläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, und zwar in der Größe von 4.212,90 m<sup>2</sup>, abzüglich der derzeit bereits versiegelten Flächen (Garagenhof, Zufahrt, Parkplätze) in der Größe von 1.000 m<sup>2</sup>. Es ist daher Kompensation für eine Fläche von 3.212,90 m<sup>2</sup> erforderlich. Die errechnete Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Multiplikation dieser Fläche mit dem Faktor 0,3 und beträgt folglich 963,87 m<sup>2</sup>.

Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass die Baufläche sich im Einflussbereich der westlich verlaufenden Fuhse befindet. Das Grundwasser steht bis zur Geländeoberkante an. Gemäß der Aussage des Gutachters ist zur Herstellung der Baugrube eine Grundwasserabsenkung durch eine Kombination aus geschlossener Wasserhaltung mittels Spüllanzen und eine offene Wasserhaltung über eine Schotterschicht als Flächendränage empfohlen worden.

Vorher: Wertstufe 2  
Nachher: Wertstufe 3

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

#### 5.5 Schutzgut Luft

Da die betroffene Fläche einem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, wird die Situation des Schutzgutes Luft der Wertstufe 3 zugeordnet.

Nach der Bebauung wird das Gebiet weiterhin ein Klima eines stark besiedelten Bereiches aufweisen.

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

Vorher: Wertstufe 3  
Nachher: Wertstufe 3

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



## 5.6 Abwägung/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Stadt Peine nehmen die Belange der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt mit vorhandener Infrastruktur wegen angestrebter Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Schonung der Freiflächen am Siedlungsrand, einen vorrangigen Platz ein.

Die Belange des Naturschutzes und der Landespflege treten in diesem Fall gegenüber der Schaffung von Bauflächen zurück. Somit sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die Schutzgüter "Boden" und "Wasser" erfahren durch die geplante Maßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung.

### ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Eine Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften ist auf den vorhandenen Flächen des Neubaugebietes nicht möglich. Insgesamt müssen deshalb Flächen der Wertstufe 3 in der Größe von 3.677 m<sup>2</sup> eine Aufwertung erfahren, um entsprechenden Ausgleich für den Eingriff zu gewährleisten.

### BODEN

Eine Kompensation der Beeinträchtigung des betroffenen Schutzgutes ist innerhalb des Baugebietes nicht möglich.

Aufgewertet werden müssen 1.606 m<sup>2</sup> einer Fläche außerhalb des Baugebietes mit der Wertstufe 3 (z. B. Ackerfläche oder Intensivgrünland) zu einem "bedingt naturnahem" Biotop der Wertstufe 2. Der Ausgleich ist dabei zeitgleich, spätestens bis zum auf den Beginn der Hochbauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und in einem Zuge abnahmefähig fertig zu stellen.

### WASSER

Die Kompensation, der durch die Maßnahme erheblich 963,87 m<sup>2</sup> Fläche mit vorher wenig beeinträchtigter Grundwassersituation, kann vollständig mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut "Boden" erreicht werden. Umgekehrt ist die Kompensationsmaßnahme für die erhebliche Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Wasser“ anrechenbar. Die Kompensation für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist dagegen auf die anderen Kompensationsmaßnahmen nicht anrechenbar. Insgesamt ergibt sich somit eine ausgleichende Fläche für die gesamten Beeinträchtigungen in der Größe von 5.283 m<sup>2</sup>.

Für die Kompensationsmaßnahmen wurde westlich von Vöhrum eine Fläche gefunden und über einen zweiten Geltungsbereich (Satellitenbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 157 "Bleicherwiesen" - Peine -) im Außenbereich ausgewiesen. Der gesamte Bereich II (Flur 10, Flurstücke 43/1, 44/1, 47/1, 48/1) in der Größe von 6.014 m<sup>2</sup> wird als Grünland genutzt und ist somit der Wertstufe 3 zuzuordnen.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Peine ist für diese Bereiche nicht erforderlich, da diese Flächen bereits mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind.

Auch im Bebauungsplan wird der gesamte Bereich mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bezüglich der bereits angrenzend vorhandenen Vegetation und im Hinblick auf die im Bereich der Bleicherwiesen zerstörten Gärten mit Obstbäumen, soll auf diesen Flächen eine naturnahe Aufforstung mit Obstbäumen und Hecken als Ersatzmaßnahme durchgeführt werden.

Innerhalb des Aufforstungsbereiches entsteht eine Fläche mit naturnahen Elementen, die somit die Merkmale von halbnatürlichen Biotoptypen aufweist und der Wertstufe 1 (von besonderer Bedeutung) zuzurechnen ist. Insgesamt wird ein Ausgleich in voller Größe geschaffen. Die Maßnahmen sollen der Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes dienen.

Der Maßnahmenbeginn ist zeitgleich zu den geplanten Baumaßnahmen vorgesehen. Die Durchführung wird ebenfalls zum auf den Beginn der Hochbauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchgeführt und in einem Zuge abnahmefähig fertiggestellt.

Der Investor übernimmt die Kosten, die Durchführung und die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen.

#### 5.7 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:

- Herstellung von Garagenzufahrten und Hofflächenbefestigungen aus weitgehend wasserdurchlässigem 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
- Regenwassernutzung

#### 5.8 Schutz von Kulturgütern

Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 6. **Kostenschätzung**

Für die städtebauliche Planung und Umsetzung dieses Projektes konnte ein Investor gewonnen werden. Außer Planungskosten und Verwaltungsausgaben fallen für die Stadt Peine deshalb keine Kosten an.

Durch den Verkauf der Parzelle Flur 2, Flurstück 221/6 hat die Stadt Peine Einnahmen.

## 7. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

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

## 8. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes B-Plan I (Bleicherwiesen)	ca. 5.266 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes B-Plan II (A- + E-Flächen)	ca. 6.014 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	ca. 5.266 m <sup>2</sup>
Geplant sind 4 Stadtvillen mit je 7 Wohneinheiten	28 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit können 59 Personen im Plangebiet wohnen.

## 9. Verfahrensablauf

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.03.2004 bis zum 15.03.2004 informiert.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1, Satz 2 BauGB im Parallelverfahren zur Öffentlichen Auslegung beteiligt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 „Bleicherwiesen“ – Peine –/ „Birkenbusch“ –Duttenstedt- und dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.08.2004 bis zum 02.09.2004 öffentlich ausgelegt.

Während der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken vom Landkreis Peine gegen den Bebauungsplan, insbesondere gegen die Abwägung der Naturschutzbelange, erhoben. Eine Einigung mit dem Landkreis Peine konnte erwirkt werden, die jedoch planerische Auswirkungen auf den Bebauungsplan hatte. Insbesondere führt die Erhöhung der auszugleichenden Fläche und deren Ausweisung an einer anderen als zuerst angedachten Stelle zur Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund der vorliegenden Gesetzeslage macht dies eine erneute öffentliche Auslegung und wiederholte Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange notwendig.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens wird diese Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zeitgleich zur zweiten Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Bleicherwiesen“ (Bereich 1) Peine, „Am Dickelsberg“ (Bereich 2) Vöhrum fand in der Zeit vom 15.12.2004 bis 19.01.2005 statt.

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 11.05.2005

gez. Udo Willenbücher  
(Udo Willenbücher)  
Der Bürgermeister