

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine-

1 Erfordernis der Planung

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

Anlass der vorliegenden Planung ist die kommunale Zielvorstellung einer Aufwertung und Bündelung des städtischen Bäderkonzeptes. Das Sport- und Freizeitbadeangebot soll in seiner Qualität deutlich verbessert und erweitert werden, um zukünftig den steigenden Ansprüchen der Badegäste hinsichtlich einer attraktiven und zeitgemäßen Gestaltung gerecht zu werden. Aber auch neue Besuchergruppen sollen durch ein vielfältiges Angebot von attraktiven „Nebennutzungen“ gewonnen werden.

Diese sowohl qualitative als auch quantitative Verbesserung ist nur auf dem Gelände des jetzigen Freibades zu realisieren. Die Konzentration auf diesen Standort schafft für den Betreiber, die Stadtwerke Peine GmbH, die nötigen Rahmenbedingungen zur Realisierung. In unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Vorhaben steht daher die Einstellung des Badebetriebs im alten Hallenbad in der Gunzelinstraße.

Das in den letzten Jahren von der Stadtwerke Peine GmbH bereits sanierte und modernisierte Freibad am Neustadtmühlendamm verfügt über das erforderliche Potential um zu einem Allwetterbad für ganzjährige Sport- und Freizeitaktivitäten ausgebaut zu werden. Die vorliegende Bauleitplanung soll die Verwirklichung dieses Ziels ermöglichen. Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist diese städtebaulich wünschenswerte Entwicklung nicht möglich. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung, wird daher im Parallelverfahren betrieben.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung sind besonders die Umweltaspekte zu regeln, welche ein Projekt dieser Größe nach sich zieht. Zu diesem Zweck wurde eigens ein Grünordnungsplan erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist an die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes (Landesraumordnungsprogramm, LROP 1994 mit Änderung und Ergänzung 2002) und der Region (Regionales Raumordnungsprogramm, RROP 1995) anzupassen.

Laut **Landesraumordnungsprogramm** besitzt die Stadt Peine den Rang eines Mittelzentrums im "Ordnungsraum" (verdichteter Raum) Braunschweig. Peine hat damit u. a. die Aufgaben, „die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken, sowie zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen - sowohl für die Stadt als auch für das Umland.“ Das LROP enthält ebenso allgemeine Ziele der Raumordnung zum Sektor Öffentliche Einrichtungen und Anlagen, besonders für Mittelzentren. Für den Bestand wird als Ziel die Auslastung der bestehenden Einrichtungen genannt. Bei Ausbau oder Neubau ist nach dem LROP die Beschränkung auf eine wirtschaftlich vertretbare Infrastruktur anzustreben.

Dem **regionalen Raumordnungsprogramm** ist zu entnehmen, dass *„die Angebote an Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen bedarfs- und nachfragegerecht mit der am Prinzip der dezentralen Konzentration orientierten Siedlungsentwicklung räumlich zu harmonisieren sind.“* Dabei sind die Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung besonders zu berücksichtigen, um auf diese Weise einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung zu leisten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sollte in jedem Fall gegeben sein.

Im RROP bekommt die Stadt Peine weiterhin die *„Aufgabe zur Sicherung von Arbeitsstätten und zur Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten“* zugewiesen. Bestandteil der Wohnfunktion ist auch ein ausreichendes Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen, die auf kurzen Wegen für die Bevölkerung erreichbar sein sollen.

2.2 Landschaftsplan

Nach dem Landschaftsplan/Grünflächenrahmenkonzept der Stadt Peine, welches durch das Büro Heimer und Herbststreit 1993 erstellt wurde, sollen folgende Aspekte Raum Kiebitzmoor, Teilraum Kiebitzmoor/Freibad, bei der landschaftsplanerischen Zielsetzung Berücksichtigung finden:

- *die bestehenden und die städtebaulich beabsichtigten Nutzungen*
- *den ermittelten Zustand und Wert von Natur und Landschaft sowie Entwicklungsmöglichkeiten*
- *die Naturraumpotentiale*
- *das Erholungsbedürfnis der Bewohner der umliegenden Wohnquartiere und der nahe liegenden Innenstadt*

Folgende Zielsetzungen werden ausdrücklich genannt:

- *Sicherung und Entwicklung der durch Wechsel von Feuchtgrünland, Weidengebüsch, Auwaldfragmenten und Röhrichtbereichen gekennzeichneten Zone rechts der Fuhse für den Arten- und Biotopschutz*
- *Attraktivieren der Erholungsangebote am Freibad mit Flächenerweiterung nach Süden, dabei Durchführung baulicher Maßnahmen ausschließlich im bestehenden nördlichen Freibadbereich*

2.3 Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Peine ist der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- als Grünfläche mit den Nutzungsarten Kleingärten und Freizeitgärten, Freibad, Badeplatz und Gastronomie sowie Sportanlage gekennzeichnet. Die in diesem Bereich teilweise vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen entsprechen nicht diesen Vorgaben. Der Flächennutzungsplan ist hier jedoch als städtebauliche Zielvorgabe zu verstehen, die in diesem Fall nicht mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmt.

Zusätzlich zu diesen Nutzungsarten ist der Fuhseverlauf als Wasserfläche eingetragen. Östlich der Fuhse ist Fläche für die Landwirtschaft und eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich südlich des Freibadgeländes ist eine Fläche für die Landwirtschaft eingetragen, die an das Landschaftsschutzgebiet PE 23 angrenzt.

Die im Parallelverfahren betriebene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ - Peine -.

2.4 Bauleitplanung

Für den Bereich des derzeitigen Freibades liegt zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im östlich der Fuhse gelegenen Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ - Peine - ist eine Fläche für die Landwirtschaft eingetragen, zum Teil überlagert von der Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet. Diese Fläche ist weiterhin mit einer Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen. Diese Festsetzung soll der Erhaltung und Pflege einer Ruderalflur/Brachfläche sowie Hochstaudenflur dienen.

3 Bestand innerhalb und ausserhalb des Plangebietes

3.1 Freibadgelände

Die Fläche des Freibades ist geprägt von den nutzungstypischen Gebäuden und Nebenanlagen für den Badebetrieb im nördlichen Teil des Geländes und den sich südlich anschließenden Schwimmbecken, die sich ungefähr bis zu zur Mitte des Geländes nach Süden hin erstrecken. Daran anschließend ist eine Liegewiese vorhanden, die im Süden bis an die Grenze des jetzigen Freibadgeländes reicht. Darüber hinaus erstreckt sich ein Grünlandstreifen mit bis zum Rand des Landschaftsschutzgebietes PE 23. Innerhalb dieses Grünlandstreifens sind geschützte Biotope und geschütztes Feuchtgrünland nach § 28a bzw. § 28b des NNatSchG vorhanden.

3.2 Stellplätze westlich der Straße Neustadtmühlendamm

Die westlich der Straße Neustadtmühlendamm gelegenen Besucherstellplätze wurden bereits im Jahr 2006 vom Betreiber des Bades angelegt, aufgrund eines schon vor diesem Zeitpunkt bestehenden akuten Parkplatzmangels. Die vorher vorhandenen Kleingärten sind nicht mehr vorhanden. Die in Folge dieser Umgestaltung zu berücksichtigenden Umweltaspekte werden mit der vorliegenden Planung abschließend geregelt.

3.3 Östlich der Fuhse gelegener Teilbereich, zugleich Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine-

Am östlichen Fuhseufer befindet sich eine zurzeit noch als Kleingarten und Freizeitgrundstück genutzte Teilfläche, die durch die vorliegende Planung in die Nutzungsstruktur des zukünftigen Allwetterbades mit seinen Folgeeinrichtungen integriert werden soll, dies ist zugleich der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151. Auf der Fläche sind strukturarme Scherrasenflächen, Grabeland, Koniferen und Niederstammobst mit einer geringen Lebensraumbedeutung vorhanden.

Der Bestand steht daher im deutlichen Gegensatz zur durch den Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Erhaltung und Pflege einer Ruderalflur/Brachfläche sowie Hochstaudenflur. Ein Teilbereich ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Östlich daran angrenzend, außerhalb des Änderungsbereichs, ist ein schmaler Streifen bebautes Mischgebiet vorhanden, welches im Osten an die Wiesenstraße grenzt.

3.4 Erste externe Ausgleichsfläche (E1)

Die erste externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (E1) liegt nördlich der Straße Neustadtmühlendamm, ca. 60 m vom Freibadgelände entfernt. Zurzeit werden dort ehemalige Kleingärten als Freiraum- und Erholungsflächen für eine Seniorenwohnanlage genutzt. Hier dominieren Scherrasen und naturraumfremde Koniferen den Bestand.

3.5 Zweite externe Ausgleichsfläche (E2)

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden auf einem Grundstück in der Fuhseniederung in der Gemarkung Woltwiesche durchgeführt. Hier wird eine Umwandlung der vorhandenen Ackerflächen in ein Auwaldgehölz im Uferbereich der Fuhse stattfinden.

3.6 Angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen im Außenbereich

Mehrere Anrainer haben den Wunsch geäußert, mit ihren Grundstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen zu werden, damit dort Wohn- oder Gewerbegrundstücke ausgewiesen werden sollten. Die Verwaltung hat dieses Ansinnen abgelehnt, da sie im Hinblick auf die Entwicklung eines Allwetterbades nicht zielführend waren. Auch sieht der Flächennutzungsplan im Bereich Neustadtmühlendamm/Madamenweg die Entwicklung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten, Freizeitgärten vor und nicht die Entwicklung von Wohn- oder Gewerbeflächen.

4 Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- setzt die planerischen Rahmenbedingungen für den Ausbau des vorhandenen Freibades zu einem ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeitbad mit attraktiven Nebennutzungen und ergänzenden Einrichtungen. Die Absicht der Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung „Allwetterbad“ ist der Ausgangspunkt der vorliegenden Planung.

Die im Parallelverfahren betriebene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liefert hierzu die Voraussetzung durch die Darstellung des Planzeichens „Allwetterbad mit Folgeeinrichtungen und Gastronomie“ im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans.

4.1 Private Grünflächen

Der größte Teil des Plangebietes ist mit der Festsetzung „Grünfläche“ versehen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um einerseits den angestrebten Charakter der neuen Allwetterbadfläche zu unterstreichen, und andererseits, um dem Investor genügend Freiraum bei der gebäudeplanerischen Gestaltung des Allwetterbades incl. der Nebennutzungen zu belassen. Auch die umfangreichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die diese Planung beinhaltet, lassen sich problemlos in Grünflächen integrieren.

4.1.1 Allwetterbadgelände

Der derzeitige Bereich des Freibades wird infolge der vorliegenden Planung durch eine Fläche östlich der Fuhse (Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151) und eine Fläche südlich des bisherigen Geländes erweitert. Dieser Kernbereich wird als private Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Allwetterbad“ festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden zusätzlich zur Errichtung des eigentlichen Baukörpers über den Becken, die dazugehörigen Freibereichsnutzungen wie z.B. Schwimmbecken, Spielfelder, Bühne, Kinderspielplatz, Kiosk, Badeteich, Liegewiese, Sichtschutzpflanzungen, Außen- und Innengastronomie, sowie weiteren Neben- und Folgeeinrichtungen, wie z.B. Wellness- und Gesundheitseinrichtungen zugelassen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 für die kleine Teilfläche östlich der Fuhse werden mit der vorliegenden Planung aufgehoben. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 ist auf dieser strukturarmen Fläche tatsächlich kaum unter besonderen Schutz zu stellende Vegetation vorhanden. Im Zuge der vorliegenden Planung wird nunmehr gewährleistet, dass landschaftsplanerisch sinnvolle Maßnahmen an diesem Ort vom Investor auch tatsächlich durchgeführt werden. Integriert werden diese Maßnahmen in die Gestaltung einer Fläche für Sauna- und Wellnessnutzungen.

4.1.2 Fläche für Stellplätze

Die bereits westlich des Neustadtmühlendamms gebauten Parkplätze sollen durch die vorliegende Bauleitplanung gesichert werden. Hier sind innerhalb der privaten Grünfläche Flächen für Stellplätze eingetragen. Auf dieser Fläche werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen, sowie Flächen mit Anpflanzfestsetzungen. Da hier die Leistungsfähigkeit des Bodens durch die Anlage der Parkplätze bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wurde, muss diese Fläche bei der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung besonders berücksichtigt werden. Im Zuge der Baugenehmigung wurde dieses Verfahren der zeitlich versetzten Integration in die Gesamtplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.1.3 Erste externe Ausgleichsfläche (E1)

Die erste externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (E1) wird ebenfalls mit der Festsetzung „private Grünfläche“ versehen. Die zurzeit vorhandene Nutzung als Freiraum- und Erholungsflächen für eine Seniorenwohnanlage wird weiter fortbestehen. Eine Aufwertung dieser Fläche wird durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Bäumen tradierter Sorten erfolgen. Zusätzlich wird eine Wiesenansaat mit Kräuteranteil gemäß Grünordnungsplan erfolgen. Die Flächen bzw. Standorte hierzu sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Zweite externe Ausgleichsfläche (E2)

In der Gemarkung Woltwiesche sollen ca. 0,5 ha vorhandene Ackerflächen in ein Auwaldgehölz im Uferbereich der Fuhse umgewandelt werden. Diese auch vom Arbeitskreis Fuhserenaturierung geforderte Reaktivierung der Fuhse wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, welcher mit dem Betreiber des

zukünftigen Allwetterbades, den Stadtwerken Peine, zu schließen ist. Die Notwendigkeit des Vertragsabschlusses zur Verwirklichung dieser Maßnahme außerhalb des Gebietes der Stadt Peine wird durch Übernahme in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgeschrieben. Dieses Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine abgestimmt.

4.3 Wasserfläche

In der vorliegenden Planung ist ein kurzer Fuhseabschnitt als Wasserfläche dargestellt. Der Fuhseverlauf ist in der bestehenden Lage und Dimension festgesetzt.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging die Planung von umfangreichen Veränderungen der Fuhse aus. Mit Mäandern sollten unterschiedliche Strömungsverhältnisse geschaffen werden, die Uferzonen sollten differenziert gestaltet werden, eine Insel sollte angelegt werden und im Geltungsbereich E1 sollte mit einer Sohlgleite die durch das Wehr bedingte Fischsperre aufgehoben werden. Das wasserrechtliche Verfahren, das das für diese Planung Voraussetzung ist, wird jedoch von den Stadtwerken nicht weiterverfolgt. Von „Naturschutzorganisationen“ war angekündigt worden, dass gegen einen wasserrechtlichen Bescheid Klage erhoben würde.

Die Aufnahme des kurzen Fuhseabschnitt in den Geltungsbereich erfolgt zudem, um die östlich der Fuhse gelegene Fläche in den Geltungsbereich mit einzubinden, und um eine mögliche Erschließung des Saunagartens auf der östlichen Uferseite durch eine freitragende, fußläufige Brücke ohne Eingriff in das Gewässerbett nicht von vornherein auszuschließen.

4.4 Erschließung / Verkehrsflächen

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Teilbereiche des Madamenweges und des Neustadtmühlendamms werden in den Geltungsbereich aufgenommen, die bisher vorhandenen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Vorfeld des Verfahrens sind verschiedene Lösungen für die Gestaltung der Kreuzung Neustadtmühlendamm/Madamenweg diskutiert worden. Das Ergebnis war, dass die vorhandene Kreuzung leistungsfähig genug ist, um den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV aufzunehmen.

In der Straßenbegleitfläche werden im Rahmen der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Standorte für Baumpflanzungen festgelegt.

Neue Wege werden lediglich im Rahmen der internen Erschließung entstehen, dies erfordert keine gesonderte Darstellung.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Wie zuvor erwähnt, ist aufgrund einer akuten Mangelsituation westlich des Neustadtmühlendamms bereits eine Stellplatzanlage errichtet worden. Es handelt sich um zwei Teilflächen mit Raum für insgesamt ca. 270 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche. Zur Durchgrünung dieser Bereiche sind umfangreiche Baumpflanzungen sowie Flächen mit Anpflanzfestsetzungen vorgesehen.

Entlang des Neustadtmühlendamms wird durch eine Fläche besonderer Zweckbestimmung das ehemals „wilde Parken“ geordnet, was für einen reibungslosen Verkehrsablauf zwingend erforderlich ist. Die ungeordnet geparkten Autos haben den Verkehrsraum eingeengt.

4.4.3 Verkehrliche Erschließung

Der zentrumsnahe Standort des geplanten Allwetterbades ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt für den Individualverkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe ist am Madamenweg eine Bushaltestelle vorhanden. Die Stadt Peine beabsichtigt die ÖPNV-Anbindung noch zu verbessern und eine neue Haltestelle noch näher am Allwetterbad zu errichten. Ein entsprechender Förderantrag ist bereits in Bearbeitung.

4.5 Rahmenbedingungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Die Darstellung der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen erfolgt ausführlich im separat erstellten Grünordnungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die relevanten nachrichtlichen Übernahmen sollen trotzdem an dieser Stelle dargestellt werden.

4.5.1 Geschützte Biotope

Vor kurzem wurden durch den Landkreis Peine besonders geschütztes Feuchtgrünland und besonders geschützte Biotope nach § 28a und § 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatschG) im Süden des Planbereichs festgestellt. Diese geschützten Flächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- übernommen. Auf die Verbote lt. Niedersächsischem Naturschutzgesetz zur Vermeidung aller Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Feuchtgrünlandes führen, wird in den Textlichen Festsetzungen hingewiesen.

4.5.2 Landschaftsschutzgebiet PE 23

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet PE 23. Durch die vorliegende Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet. Die Lage wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- übernommen.

4.5.3 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

4.5.4 Überschwemmungsgebiet

Ein kleiner Teilbereich im Südwesten der vorliegenden Planung liegt innerhalb eines nach Wasserrecht gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, welches im Plan als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Diese Angaben datieren aus dem Jahre 1913 und inzwischen haben sich viele Faktoren geändert. Daher ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft eines in seinen Grenzen verändertes Überschwemmungsgebiet festgestellt wird, mit dem die vorliegende Planung keine Zielkonflikte auslösen wird.

4.6 Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für den durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriff sind innerhalb des Geltungsbereiches und auf externen Flächen festgesetzt. Die Darstellung der Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege erfolgt ausführlich im separat erstellten Grünordnungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz ergeben sich aus den im Grünordnungsplan genannten Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei weiteren Eingriffen, auch durch zulässige Neben- und Folgenutzungen, ist weiterer Ausgleich zu schaffen, oder nachzuweisen, dass keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind. Die relevanten Festsetzungen und Informationen hierzu sollen trotzdem an dieser Stelle dargestellt werden.

4.6.1 Festsetzung von Baumstandorten und Flächen mit Pflanzbindungen

In der vorliegenden Planung sind unter Bezug auf den Grünordnungsplan zahlreiche Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese Maßnahmen und die auszuwählenden Arten werden im Kontext des vorhandenen Bestandes und der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausführlich im Grünordnungsplan erläutert. Die Durchführung dieser Maßnahmen in der erforderlichen Art und Weise wird durch die Übernahme eines entsprechenden Passus in die Textlichen Festsetzungen sichergestellt.

4.6.2 Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag

In Woltwiesche wird derzeit ein Flurneuerungsverfahren durch die GLL durchgeführt. Innerhalb der Flächen des Flurneuerungsverfahrens sollen gezielt Flächen für die Naturschutzentwicklung im Bereich der Fuhse ausgewiesen werden. Die Stadtwerke Peine werden durch den Erwerb eines Grundstückes innerhalb des Flurneuerungsgebietes Beteiligte dieses Verfahrens. Durch die Ausübung einer bei Flurneuerungsverfahren vorhandenen Flächentauschoption wird den Stadtwerken eine wertgleiche Fläche in der Fuhse niederung zugewiesen werden, die für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden wird. Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Peine sieht die prinzipielle Eignung der Fläche in Woltwiesche für Kompensationsmaßnahmen als gegeben an. Für die externe Fläche E2 wird laut Grünordnungsplan zur

Reaktivierung der Fuhseue die Umwandlung von ca. 0,5 ha vorhandener Ackerflächen in ein Auwaldgehölz im Uferbereich der Fuhse vorgesehen.

Die Sicherung dieser Planung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet, welcher mit dem Betreiber des zukünftigen Allwetterbades, den Stadtwerken Peine, zu schließen ist. Der Vertragsabschluß wird in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt und ist zur Sicherung der Bauleitplanung bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen.

5 Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan sowie zur 2. F-Planänderung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und in diesem Zusammenhang auch ein detaillierter Umweltbericht mit Eingriffsreglung. Dieser wird als gesonderter Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine-, sowie der Begründung zur 2. F-Planänderung „Allwetterbad“ beigefügt.

6 Topographie und Geologie

Das Gelände weist nahezu keine Höhenmodulation auf. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Höhe von ca. 65 m \pm 0,5 m über NN vor, wobei die Fläche mit den vorhandenen Becken die höchste Lage aufweist.

Als Bodentyp innerhalb des Geltungsbereiches ist Geest vorhanden, die aus saaleeiszeitlichen Grundmoränenplatten besteht, die durch Senken und Niederungen gegliedert werden. Hierzu zählt auch die Fuhseniederung, in der sich das Plangebiet befindet. Die Böden im Plangebiet wurden schon vor Jahrzehnten stark anthropogen überprägt; Ausnahmen hiervon bilden die Kleingärten sowie die Wiesenflächen südlich des Freibadgeländes.

7 Planungsstatistik

Private Grünfläche incl. Allwetterbad mit Nebenanlagen und Ausgleichsflächen:	ca. 4,5 ha
Westliche Stellplatzflächen:	ca. 0,9 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,5 ha
Wasserfläche:	ca. 0,1 ha
Erste externe Ausgleichsfläche (E1):	ca. 0,4 ha
Zweite externe Ausgleichsfläche (E2):	ca. 0,5 ha
Gesamtfläche:	ca. 6,9 ha

8 Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

9 Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine- sowie zur parallel betriebenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.03.2006 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Peine gefasst.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Zwecke und Ziele der der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 18.04.2006 bis zum 03.05.2006 (einschließlich) informiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine- sowie zur parallel betriebenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fand statt vom 26.07.2007 bis zum 23.08.2007 (einschließlich).

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine- fand gleichzeitig mit der Öffentlichen Auslegung der 2. F-Planänderung „Allwetterbad“ -Peine- statt vom 05.10.2007 bis zum 05.11.2007 (einschließlich).

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 160 „Allwetterbad“ -Peine- und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Südlich Wiesenstraße“ -Peine- in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung beschlossen.

Peine, den 20.03.2009

gez i. V. Hans - Jürgen Tarrey
(Michael Kessler)
Bürgermeister