

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 162 „Westlich der Straße Kammerwiesen“ Bereich 1 „Schloßbleiche“ Bereich 2

Stadt Peine - Kernstadt

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planänderung

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Westlich der Straße Kammerwiesen“ – Peine – liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes PE 23 „Fuhseniederung“ sowie im Überschwemmungsgebiet der Fuhse.

Die dort derzeit vorhandenen baulichen Anlagen könnten im Sinne des Bestandschutzes weitergenutzt werden. Änderungen der Nutzung bedürfen dagegen einer Befreiung von der geltenden Schutzverordnung. Mit dem Schreiben vom 09.07.2010 wurden Anträge auf Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung PE 23 und wasserrechtlichen Verordnungen an den Landkreis Peine gerichtet. Diesen Anträgen wurde mit den Verfügungen vom 24.08.2010 (wasserrechtliche Genehmigung) und 23.09.2010 (Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V. m. § 41 NAGB-NatSchG und der §§ 4 (1) und 4 (2) der LSG-VO PE 23 „Fuhseniederung“) stattgegeben.

Für das Gelände des ehemaligen Tennisvereins Blau-Gold Peine e. V. und das dort vorhandene Gebäude (Sporthaus) wurde eine standortgerechte Nachnutzung gesucht.

Für die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete und auch für das gesamte Stadtgebiet ist im Krippenbereich zur Ergänzung vorhandener Betreuungsangebote eine weitere Kindertagesstätte zwingend notwendig. Es gilt den gesetzlich ab 2013 normierten Rechtsanspruch auf Betreuung der Kinder unter 3 Jahren zu erfüllen. Auf diesem bereits bebauten Grundstück an der Straße Kammerwiesen soll deshalb eine Kindertagesstätte mit maximal 7 Gruppen durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert werden.

Hintergrund und Ziel der gemeinsamen Regelung sind, die Betreuungsformen in einem Netzwerk zu verbinden und den Eltern die Wahl der für sie und ihr Kind passenden Betreuungsform zu ermöglichen. Eine Kooperation zwischen beiden ist erwünscht und könnte auch hier in der neuen Kindertagesstätte erfolgen, z.B. Großtagespflege.

Das Tagesausbaubetreuungsgesetz (TAG) ist am 01.01.2005 in Kraft getreten. Es ist der zweite wichtige Schritt – nach der Einführung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz für die Altersgruppe der Dreijährigen bis zum Schuleintritt – zur nachhaltigen Verbesserung der Kinderbetreuung.

Der Förderauftrag des § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII umfasst die Erziehung, Bildung und Betreuung des Kindes und richtet sich sowohl an die Tageseinrichtungen als auch an die Tagespflege.

Nach § 24 Abs. 2 - 4 des Tagesbetreuungsgesetzes ist für Kinder unter drei Jahren und im schulpflichtigen Alter (Hort) ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen vorzuhalten. Das Betreuungs- und Platzangebot (Krippen und Kindertagespflege) für Kinder in der Altersgruppe unter drei Jahren soll sich durch die Umsetzung des Tagesbetreuungsausbaugesetzes (TAG) vom 27.12.2004 bis zum Jahre 2013 auf etwa 35 % erhöhen. Von diesen geforderten Plätzen sollen mindestens 70 % durch Plätze in Krippen abdeckt werden.

Am 16. November 2010 waren 1.263 Kinder unter 3 Jahren gemeldet. Davon 35 % sind 443 Plätze. Die Zahl der daraus resultierenden Krippenplätze (70 %) beträgt somit 310 Plätze. Derzeit vorhanden sind 150 Krippenplätze. 30 Krippenplätze werden im laufenden Kalenderjahr geschaffen, sodass insgesamt 180 Krippenplätze Ende 2011 vorhanden sein werden. Dies entspricht rein rechnerisch einer Unterdeckung gegenüber dem Soll von 320 Plätzen von 58,1 %. Daraus ist zu erkennen, dass hier ein Bedarf besteht, der die Errichtung weiterer Kindertagesstätten rechtfertigt.

Der Bund und der Landkreis Peine unterstützen diesen Ausbau mit finanziellen Mitteln. Der Bund stellt dem Land Niedersachsen bis 2013 jährlich rd. 37 Mill. Euro für Investitionen zur Verfügung.

Gemäß § 12 des KitaG hat jedes Kind nach Maßgabe des § 24 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII einen Anspruch auf Besuch eines Kindergartens. Der Anspruch richtet sich grundsätzlich auf einen Vormittagsplatz. In der Stadt Peine sind derzeit 924 Vormittagsplätze, 283 Nachmittagsplätze und 310 Ganztagsplätze genehmigt. Davon werden aufgrund der Sprachförderung einige Gruppen mit geringer Kinderzahl geführt, so dass folgende Plätze zur Verfügung stehen: 885 vormittags, 288 ganztags, 225 nachmittags, insgesamt somit 1.398 Betreuungsplätze für über 3-jährige Kinder.

In der Stadt Peine sind am 16.11.2010 1.338 Kinder über 3 Jahre mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

Die Stadt Peine hat durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag die Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen übernommen. Aus diesem Grund soll ein geeigneter Standort gesichert werden.

Das westlich des Siedlungsgebietes liegende Grundstück Kammerwiesen 5 stellt hinsichtlich seiner Eigentumsverhältnisse, Größe und Erreichbarkeit eine Potentialfläche für die öffentliche Funktion einer Kindertagesstätte dar.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Verfahrens wird die Aufstellung des B-Plans Nr. 162 „Westlich der Straße Kammerwiesen“ - Peine - durchgeführt.

Für den Kindergartenneubau durch die Stadt Peine wird die Gesamtfläche benötigt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung / Rechtslage

Für den aufzustellenden Bereich besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Er liegt derzeit im Außenbereich.

Da der Tennisverein seine Nutzungsansprüche an dem Gelände aufgegeben hat, erfüllt nun die Stadt Peine durch den Kindergartenneubau eine Aufgabe sozialer Art.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage vor. Im Parallelverfahren wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird dieser Abschnitt als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung angepasst.

Der begleitende „Satellitenbebauungsplan“ (Bereiche II) für den Retentionsausgleich liegt im Innenbereich. Das hierfür vorgesehene Gelände befindet sich 500 m südlich des geplanten Kindergartens, direkt neben der „Glindbruchsölke“ flussaufwärts, zwischen der B 444, der „Vöhrumer Straße“ und der „Schloßbleiche“. Es wird zurzeit als Parkanlage genutzt und besteht aus Wiesenflächen mit altem Baumbestand. Die gesamte Fläche des Bereichs 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 dieser hier eine öffentliche Grünfläche ausweist.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine brachliegende Tennisplatzanlage mit vier Plätzen sowie Parkplatz. Baum- und Strauchbestände sind vorwiegend entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen vorhanden. Auf dem Gelände befindet sich außerdem das ehemalige Vereinsgebäude. Im südlichen Teilbereich befindet sich die Zufahrt zu dem zugehörigen Parkplatz.

Östlich grenzt das Grundstück an die Straße „Kammerwiesen“.

Ein Teilbereich im Westen der vorliegenden Planung liegt innerhalb eines nach Wasserrecht gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Diese Angaben datieren aus dem Jahre 1913 und inzwischen haben sich viele Faktoren geändert, daher wird der Verlauf des Überschwemmungsgebietes Fuhseniederung aktuell neu bestimmt. Es ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft eines in seinen Grenzen verändertes Überschwemmungsgebiet festgestellt wird. Dies wird auch durch die neue Berechnung des hundertjährigen Hochwasserüberschwemmungsgebietes (HQ 100) der Fuhse vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Süd, ermittelt. Die Ausweisung von neuen Hochwasserschutzflächen ist ein Prozess, der sich nun über mehrere Jahre hinzieht. Es kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden, ob Teile des Grundstücks dem Überschwemmungsgebiet zuzuordnen sind und wie groß diese ggf. sein werden. Ein Zeitpunkt zu dem eine verbindliche Darstellung vorliegt, ist nicht absehbar. Für die Ermittlung des Retentionsraumes wurde jedoch die Überschwemmungsgebietsberechnung der „Fuhse“, NLWKN 2009, zugrunde gelegt.

Das Grundstück in der Gesamtgröße von 7.600 m² grenzt nördlich und westlich an das Naturschutzgebiet BR 65 „Fuhsetal“. Das südliche Teilstück, das ehemals als Zufahrt bzw. Stellplatz genutzt wurde, liegt innerhalb des Schutzbereiches. Sowohl das Plangebiet, wie auch das für den Retentionsausgleich ausgewählte Grundstück liegen vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes PE 23 „Fuhseniederung“. Um die geplante Maßnahme verwirklichen zu können, ist eine Befreiung von den Festsetzungen dieser Verordnung ausgesprochen worden.

Der bisherige Pächter, der Tennisverein Blau-Gold Peine e. V., hat seine Nutzungsansprüche an dem entsprechenden Flurstück 66/104 der Flur 9 in der Gemarkung Peine aufgegeben. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Peine.

Westlich des Plangebietes befinden sich in größeren Abstand laut dem Altlastenkataster des Landreises Peine zwei Altablagerungen (Nr. 73 „Reitlahe“ und Nr. 218 „Südlich Reitlahe,

Schloßbleiche“). Über die Altablagerung „Reitlahe“ liegen ausreichende Erkenntnisse vor. Eine nennenswerte Grundwasserbelastung liegt dort nicht vor. Eine Beeinflussung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist somit nicht zu befürchten.

Über die südlich der Altablagerung „Reitlahe“ befindliche Altablagerung Nr. 218 liegen der Stadt Peine keine genauen Erkenntnisse vor. Der Landkreis Peine hat hier eine historische Recherche und Teiluntersuchung durchgeführt. Laut Gutachten vom 16.09.2003 „Gefahrenerforschungsmaßnahme Kleingartenanlage Reitlahe“ ist die Grundwasserfließrichtung in Richtung Nordwesten zur Fuhse ausgerichtet. Die genannte Altablagerung hat somit keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Der Abteilung Stadtplanung liegt bereits eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation, die von der Planungsgemeinschaft LaReG gutachterlich aufgestellt wurde, vor. Das Gutachten liegt als Anlage 1 des Umweltberichtes bei.

Dabei ist festzustellen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 42 BNatSchG geschützten Vögel und Fledermäuse durch Umnutzung des Vereinshauses und des Tennisplatzes in eine Kindertagesstätte nicht zu erwarten ist, solange der Gehölzbestand erhalten bleibt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 1 (5) Nr. 7 (a) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkung auf Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.“ zu berücksichtigen.

Sowohl das Grundstück für die geplante Kindertagesstätte als auch die für den Retentionsausgleich vorgesehene Fläche liegen im Landschaftsschutzgebiet PE 23. Nach § 4 Ziff. 6 und 10 der LSG-Verordnung ist es verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten sowie die Bodengestalt zu verändern.

Mit der Verfügung vom 23.09.2010 hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Peine für den Bau der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 1/19, Flur 12, Gemarkung Peine, die notwendige Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V. m. § 41 NAGBNatSchG und der §§ 4 (1) und 4 (2) der LSG-VO PE 23 „Fuhseniederung“ erteilt. Diese wurde mit bestimmten Nebenbestimmungen versehen. Unter anderem sind gemäß Punkt 3 dieser Verordnung für Dach und Außenwände des neuen Gebäudes dunkle, dem Landschaftsbild angepasste Farbtöne (z. B. ziegelbraun) vorgeschrieben.

Durch die örtliche Bauvorschrift soll ein städtebaulich sinnvoller und architektonisch vertretbarer Rahmen gesetzt werden, innerhalb dessen sich die neue Bebauung unter Bezug auf die nähere Umgebung entwickeln kann. Um eine wünschenswerte Harmonisierung mit der angrenzenden Natur zu erreichen, wird eine Auswahl getroffen, die sich daran orientiert. Diese Auswahl ist dann für den Bauherren verbindlich.

5. Nachrichtliche Übernahme

Wie bereits unter Punkt 3 beschrieben, liegt ein Teilbereich des Grundstücks innerhalb eines nach Wasserrecht gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Da der aktuelle Verlauf der Überschwemmungsberechnung der „Fuhse“, NLWKN 2009, noch nicht gesetzlich festgestellt ist, wurde dieser nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

6. Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

6.1 Gemeinbedarfseinrichtung, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes sollen die planerische Voraussetzung für den Neubau des geplanten Kindergartens schaffen. Da zusätzlich innerhalb des Gebäudes zwei Gruppenräume mit heilpädagogischer Nutzung vorgesehen sind, ist eine barrierefreie Gestaltung der Gesamtanlage besonders wichtig.

Entsprechend wird für das Flurstück 1/19, Flur 12, Gemarkung Peine, eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Es wird eine bauliche Lösung angestrebt, die die funktionalen Bedürfnisse einer barrierefreien Kindertagesstätte mit den städtebaulichen und landschaftsräumlichen Gegebenheiten in Einklang bringt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der planerisch angestrebten Funktion über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit geregelt.

6.3 GRZ

Die GRZ-Festsetzung muss eine gebietsverträgliche Entwicklung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit einem effektiven, der Funktion entsprechenden Nutzungsmaß ermöglichen.

Auf Grund der Größe und der Lage des Grundstücks und der angestrebten Funktion ist eine GRZ von 0,26 vorgesehen. Dies ermöglicht eine überbaubare Grundfläche von ca. 2.000 m².

Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter Beibehaltung der dortigen Grünstrukturen und der starken Durchgrünung des Grundstückes gewährleistet.

6.4 Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der angestrebten barrierefreien Nutzung des Gebäudes und der in der Nähe vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung in Form von Stadtvillen wird für den Planungsbereich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

6.5 Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist städtebaulich weiterzuentwickeln, um dem Gebietstyp und seiner Bedeutung für die Ökologie Rechnung zu tragen. Der Baukörper der Kindertagesstätte soll den Siedlungscharakter, der durch Einzelhäuser und Doppelhäuser geprägt ist, bewahren.

Durch diese Festsetzung wird der Zielsetzung der Entwicklung eines durch Grünstrukturen geprägten Siedlungsbereiches in offener Bauweise entsprochen.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden. Durch Baugrenzen werden nur die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt. Die durch die Baugrenzen definierte überbaubare Fläche ist insgesamt ca. 2.000 m² groß. Innerhalb dieser sollen die baulichen Nebenanlagen (z. B.: Terrasse) entstehen. Eine über diese Fläche hinausgehende Bebauung ist nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung der straßenseitigen Baugrenze gewährleistet die Entstehung des großzügigen Vorgartenbereiches, auf dem ein Parkplatz mit den dazugehörigen Zufahrten, geplant ist. Die Lage der Zufahrten nimmt Rücksicht auf die entlang der Straße Kammerwiesen vorhandenen großkronigen Bäume.

Im Norden des Geltungsbereichs wird die Baugrenze in 7 m Entfernung zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um hier die Entstehung einer 5 m breiten Pflanzfläche zu ermöglichen, Diese besteht aus einer 3-reihiger Anpflanzung aus landschaftsgerechten Laubbäumen und Sträuchern.

6.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Kammerwiesen. Bei der Anordnung der notwendigen Stellplätze und der Zufahrt wird besonders auf die exponierte Lage innerhalb eines Schutzgebietes Rücksicht genommen. Die gesamten Stellplätze sind deshalb direkt an der Straße Kammerwiesen geplant. Wegen des auf dem Grundstück vorhandenen hohen Grundwasserstandes ist für den gesamten Parkplatz incl. der Zu- und Ausfahrten eine wasserundurchlässige Oberflächengestaltung geplant.

Die Lage der Zu- und Abfahrt richtet sich nach den vorhandenen Bäumen entlang der Straße Kammerwiesen. Diese Bäume sollen künftig vollständig erhalten bleiben. Da der Kurvenbereich für ausfahrende Fahrzeuge nicht einsehbar ist, wurde die Zufahrt und Ausfahrt des Grundstückes so weit wie möglich im Norden des Grundstücks angelegt. Dadurch werden mögliche Gefahrenpunkte ausgeschlossen.

Damit der ehemalige Schotterrasen-Parkplatz der Tennisanlage im südlichen Teil des Flurstücks 1/19, welcher Bestandteil des NSG Fuhsetal ist, nicht mehr als Parkplatz für die Kindertagesstätte benutzt wird, wird hier entlang der Zufahrt ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt.

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

Die Schmutzwasserableitung erfolgt derzeit über den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in den Kammerwiesen. Das Niederschlagswasser wird in den nördlich des Geländes verlaufenden Kammerwiesengraben abgeleitet. Bei Änderungen sowohl an der Schmutzwasser- als auch der Niederschlagswasseranlage sind entsprechende Entwässerungsanträge bei der Stadtentwässerung Peine zu stellen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde (Fachdienst Umwelt des Landkreises Peine) erforderlich ist, da hier eine Einleitung in ein Gewässer erfolgt.

Über das Flurstück 1/19 verläuft derzeit ein Hauptschmutzwassersammler der Stadtentwässerung Peine. Um diese Leitung in ihrem Bestand zu schützen, wurde im Bebauungsplan eine entsprechende zeichnerische Festsetzung dieser vorgenommen.

6.8 Freiflächenplanung

Die fachgerechte Gestaltung der Außenanlagen wird von einem qualifizierten Fachplaner im Auftrag und in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Peine (652) vorgenommen. Bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, sind lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche vorgesehen. Die Spiel- und Aktivbereiche werden so geplant, dass sie keine weitere Ausweisung von Retentionsflächen verursachen und einer möglichen Hochwassersituation standhalten.

6.9 Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Belange

6.9.1 Bereich 1

Die mit der vorliegenden Planung festgeschriebenen Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege ergeben sich aus den mit der vorliegenden Planung erstmals ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie zusätzlich aus artenschutzrechtlichen Belangen.

Die im Umweltbericht vorgenommene Gesamtbilanzierung für den Planbereich (Umweltbericht Seite 7/8) bildet die Grundlage für die Festsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen und für Ausgleich- und Ersatzausnahmen:

a) Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern

Die auf dem Grundstück entlang der West- und Südgrenze bereits vorhandenen Bäume haben für die Avifauna die größte Bedeutung als Lebensraum. Bezogen auf die Funktion als Jagdgebiet kommt dem Gehölzbestand eine hohe Bedeutung zu, denn die Randstrukturen und der Kronenbereich der Zwergfledermaus regelmäßig als Nahrungsraum dienen. Um den Erhalt des schützenswerten Großgrüns zu sichern, wurden sowohl die Gehölze wie auch die in diesem Bereich wachsende Sträucher im Bebauungsplan mit entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen versehen. Die nördlich des Grabens vorhandene Trauerweide befindet sich zwar innerhalb des Naturschutzgebietes, liegt aber nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Sicherung dieser mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Um sie während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Anpflanzungsfestsetzung (5 m Breite) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes ist eine Anpflanzungsfestsetzung in Streifenform (5 m) getroffen worden. Diese Festsetzung ist vor allem getroffen worden, um einerseits eine Einbindung der Siedlungsfläche in die freie Landschaft zu erreichen, und andererseits um eine Pufferfläche zwischen den verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

Die festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand zu der Fläche mit Pflanzbindung, um einen natürlichen Wuchs der anzupflanzenden Laubgehölze nicht zu beeinträchtigen.

c) Wasserundurchlässige Ausführung des geplanten Parkplatzes

Die auf dem Grundstück der ehemaligen Tennisplatzanlage vorhandenen Torfe sind mit Schlackelagen und mineralischen Füllböden überbaut, um die Nutzung als Tennisplatzanlage und PKW-Parkplatz zu ermöglichen. Im Zuge der Umnutzung des Geländes empfiehlt der Gutachter diese Tragschichten weitestgehend zu erhalten und weist gleichzeitig darauf hin, dass es innerhalb des Torfes zu einem Schichtwassereinstau auf wechselnden Niveaus kommen kann. Um mögliche Schadstoffeinträge in die sensible Torfschichten zu vermeiden wird die Oberfläche der geplanten Parkplatzanlage incl. der Zu- und Abfahrt in wasserundurchlässiger Bauweise festgesetzt.

d) Lärmintensive Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4. – 15.7.)

Der Abriss des ehemaligen Vereinsheimes sowie ähnliche lärmintensive Bauarbeiten, wie z. B. Bodenbewegungen können möglicherweise artenschutzrechtlich geschützte, im Landschaftsschutzgebiet vorkommende Vogel- und Tierarten während der Brut- und Setzzeit beeinträchtigen. Mittels einer textlichen Festsetzung wird deshalb festgesetzt, dass mit lärmintensiven Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4. – 15.7.) zu beginnen ist. Gleichzeitig werden dadurch die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG berücksichtigt.

6.9.2 Bereich 2

Der Geltungsbereich 2 setzt als „Satellitenbebauungsplan“ eine Retentionsfläche fest. Die genaue Lage und die Gestaltung der Umrisslinie des Geltungsbereiches ist so gewählt worden, dass vorhandene Bäume und Sträucher vollständig erhalten bleiben. Die derzeitige Nutzung in Form einer gärtnerischen Anlage spiegelt sich in der zeichnerischen Festsetzung wider. Die seitens des Ingenieurbüros Pabsch & Partner erstellten Abgrabungspläne incl. der dazugehörigen Beschreibung liegen der Begründung auszugsweise als Anlage 3 bei.

Der Bereich 2 liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes PE 23. Analog zum bereits beschriebenen Punkt c wird auch hier festgesetzt, dass Erdarbeiten für die Herstellung der Retentionsausgleichsfläche außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind.

Gemäß § 4 Punkt 2. Nr. 6 der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet PE 23 ist ein Verändern der Bodengestalt verboten. Aus diesem Grund darf der bei der Herstellung der Retentionsausgleichsfläche anfallende Bodenaushub nicht in naturschutzrechtlich geschützten Bereichen aufgebracht werden. Mittels einer textlichen Festsetzung wird eine entsprechende Regelung formuliert.

7. Retentionsraumausgleich

Durch den Bau des Kindergartens wird das Überschwemmungsgebiet der „Glindbruchschölke“ eingeschränkt. Hierfür muss nach § 78 WHG Retentionsraumausgleich geschaffen werden. Dabei muss das Volumen ausgeglichen werden, das der „Glindbruchschölke“ bei einem Wasserstand HQ100 durch den Bau des Kindergartens nicht zur Verfügung steht. Laut Überschwemmungsgebietsberechnung der „Fuhse“, NLWKN 2009 liegt der HQ100 Wasserspiegel im Bereich des geplanten Kindergartens bei +63,20 m NN. Aus diesem Wert und der Vermessung des Geländes folgt ein Volumenverlust von 450 m³.

Für den Retentionsraum wurde das Gelände etwa 500 m südlich des geplanten Kindergartens ausgewählt, direkt neben der „Glindbruchschölke“ flussaufwärts. Diese Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes PE 23 „Fuhseniederung“. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Peine und weist Bereiche direkt neben dem Flusslauf fast ohne Bewuchs auf.

Das gesamte Gelände befindet sich zwischen der B 444, der „Vöhrumer Straße“ und der „Schloßbleiche“. Es wird derzeit als Grünanlage genutzt und besteht aus Wiesenflächen mit altem Baumbestand. Davon wird lediglich eine kleine Teilfläche für den Retentionsausgleich benötigt.

Die Berechnung der notwendigen Retentionsflächen wurde vom Ingenieurbüro Pabsch und Partner ermittelt.

Der Bodenaufbau besteht aus einer Auffüllung von etwa 65 – 70 cm über einer Schicht humosen Lehms. Daraus wird geschlossen, dass das ursprüngliche Gelände aus Auelehm bestand und mit Boden überschüttet wurde. Durch die Schaffung des Retentionsausgleichs würde diese Auffüllung abgetragen und die ursprüngliche Oberfläche wiederhergestellt. Der Baumbestand bleibt erhalten. Wurzelbereiche sind nicht betroffen. Die Böschung zum vorhandenen Gelände wird mit 1:3 profiliert. Es wird eine Rampe mit Steigung 1:10 als Zufahrt für Pflegefahrzeuge zur Unterhaltung der „Glindbruchschölke“ geschaffen. Die neu geschaffene Geländeoberfläche wird nur im Böschungsbereich eingesät, um auf dem wiederhergestellten ursprünglichen Gelände altem Samen die Möglichkeit der Selbstentwicklung zu geben.

Da der bei der Herstellung der Retentionsfläche anfallende Bodenaushub nicht in naturschutzrechtliche geschützten Bereichen aufgebracht werden darf und somit abzufahren ist, wurde der Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung versehen.

Ein Ausgleich für den Bodenabtrag wurde unter Punkt 3 - Schutzgut Boden - des Umweltberichtes ermittelt. Als Ausgleich für die Herstellung der Retentionsausgleichsfläche (Bereich 2) wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Im Flächenpool der Stadt Peine, Gemarkung Wendesse, Flur 1, werden auf den Flurstücken 243 und 247 dem Projekt Kindertagesstätte 1.665 m² zugeordnet.

8. Umweltbericht

- siehe Anlage 1 -

9. Planungsstatistik

9.1 Bereich 1

| | |
|---|--------------------------|
| Größe des Plangebietes / Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) | ca. 7.600 m ² |
| Überbaubare Fläche | ca. 2.000 m ² |
| Fläche mit Pflanzbindung | ca. 450 m ² |
| Erhaltungsfestsetzung | ca. 1.140 m ² |
| Parkplatz / Zuwegung | ca. 610 m ² |
| Außenbereich | ca. 3.400 m ² |

9.2 Bereich 2

| | |
|--|--------------------------|
| Größe des Plangebietes / Retentionsausgleich | ca. 1.000 m ² |
|--|--------------------------|

9.3 Externe Ausgleichsfläche

| | |
|---|----------------------|
| Gemarkung Wendesse, Flur 1, Flurstück 243 und 247 | 1.665 m ² |
|---|----------------------|

10. Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die Planaufstellung, außer für den Verwaltungsaufwand, keine Kosten. Die Baukosten bei der Durchführung der Planung sind entwurfsabhängig und daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu beziffern.

11. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung ist als Anlage 2 beigelegt.

12. Verfahrensvermerke

Auf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde verzichtet.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.06.2009 bis 07.07.2009 (einschließlich) statt. Mit dem Anschreiben vom 22.06.2009 wurden gemäß § 4 (1) und § 4a (1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden könnten, frühzeitig unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit dem Anschreiben vom 05.04.2011 eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung fand vom 19.04.2011 bis zum 20.05.2011 (einschließlich) statt.

Der Rat der Stadt Peine fasste am 25.08.2011 den Satzungsbeschluss.

Peine, den 31.10.2011

(Michael Kessler)
Bürgermeister