

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße", 3. Änderung



§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Biol. E. Lüderitz; A. Körtge, K. Müller

Stadt Peine**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Immissionsschutz	11
2.4 Grünordnung	15
2.5 Ver- und Entsorgung	15
2.6 Vorbeugender Brandschutz	16
2.7 Kampfmittel	16
2.8 Denkmalschutz	17
3.0 Umweltbelange	17
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	18
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	20
4.0 Flächenbilanz	20
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	25
9.0 Verfahrensvermerk	26

Stadt Peine

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Peine liegt zentral im Landkreis Peine, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Hannover-Braunschweig-Hildesheim. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 11.965 ha. Im Jahr 2017 (01.11.2017) lebten in der Stadt 50.590 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Gemeinde Edemissen, östlich die Gemeinden Wendeburg und Vechelde, südlich die Gemeinden Lahstedt und Ilsede und westlich die Gemeinde Hohenhameln und die Stadt Lehrte mit dem Ortsteil Hämelerwald (Ordnungsraum Hannover) an. Die Anbindung der Stadt Peine an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Peine im Übergang von Geest (Burgdorf-Peiner Geestplatten) zu der Bördenregion (Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde ¹⁾) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Für die Stadt Peine gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Peine zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist für den Stadtteil Vöhrum ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) und das Wendesser Moor als Natura 2000-Gebiet (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Peine das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Überregional gesehen ist die Stadt Peine Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Hannover-Braunschweig. Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover und in Braunschweig.

Der südlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal. Über den Mittellandkanal sind die

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Peine

überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Rhein, Elbe) zu erreichen.

Das Plangebiet ist überplant und wird folgerichtig dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Peine besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemischte Baufläche darstellt. Durch Festsetzung eines urbanen Gebietes im Plangeltungsbereich wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

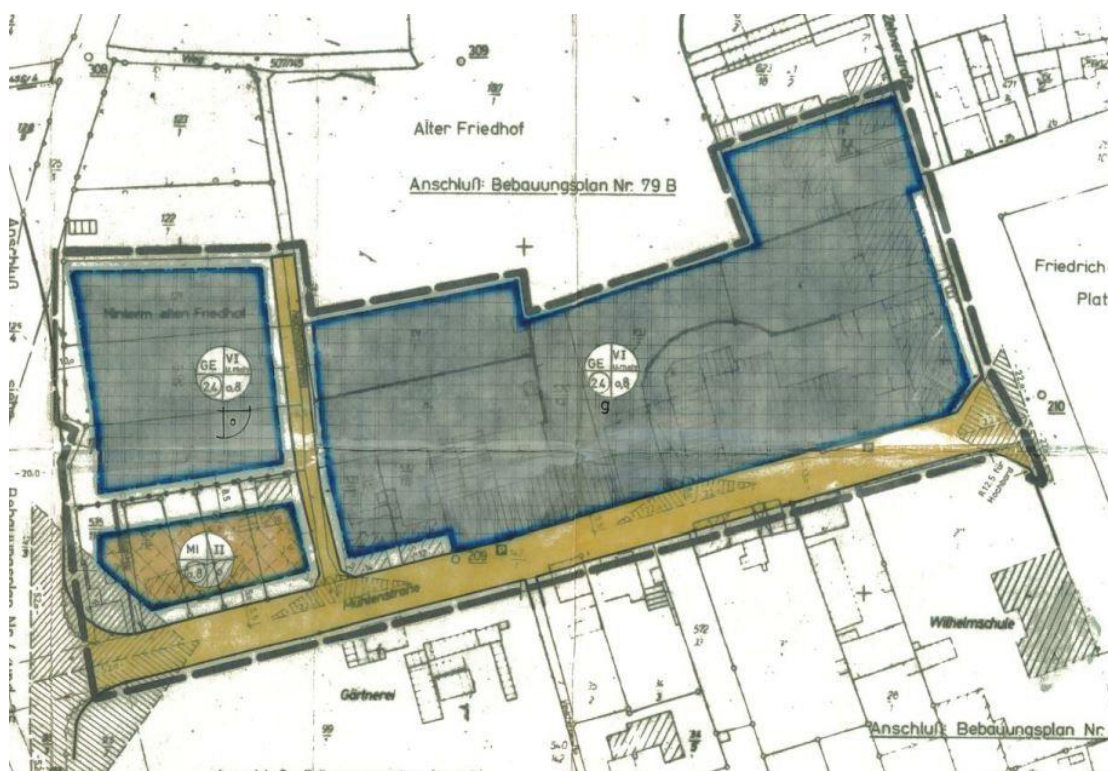
Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Falle ist eine Anpassung nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus den vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

Der 1973 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Mühlenstraße" (die Mühlenstraße wurde in den Folgejahren in Theodor-Heuss-Straße umbenannt, weshalb der Plantitel unter dem direkten Straßenbezug weitergeführt wurde) hatte die Entwicklung von Gewerbe- und in einem Teilbereich Mischgebiet zum Inhalt, vordringlich um die planungsrechtliche Absicherung eines Mälzereibetriebes zu schaffen. Dabei wurden die überbaubaren Flächen mittels Baufenster großzügig definiert. Der am 18.06.1973 in Kraft getretene Urplan setzt für die Gewerbegebiete (GE) eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,4 und 6 und mehr zulässige Vollgeschosse, bei geschlossener Bauweise im Bereich der Mälzerei, fest. Lediglich im Südwesten zwischen Fuhsering und Nachtigallenweg ist ein die Theodor-Heuss-Straße begleitender Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier beträgt das Maß der Nutzung maximal zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 und offener Bauweise. Dies entsprach seinerzeit den Nutzungsansprüchen für die an diesem Standort betriebene Mälzerei und den Entwicklungszielen für die angrenzenden Flächen.

Stadt Peine



Bebauungsplan Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Mühlenstraße"

Infolge wurde der Urplan zweimal geändert. Die erste Änderung (Rechtskraft 1985) betraf die Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1977 sowie eine Regelung zum Einzelhandel. Mit der zweiten Änderung (Rechtskraft 1992) wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1986 umgestellt; zugleich erfolgten dezidierte Regelungen zum Einzelhandel.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Stadt Peine ist bestrebt, im Rahmen der Nachverdichtung innerstädtische Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Entsprechend den Ansätzen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)⁴⁾ der Stadt Peine sollen innerstädtische Flächen nachgenutzt werden. Entsprechend dem ISEK werden im Bereich der Innenstadt vordringlich drei ehemalige Gewerbestandorte für eine Nachnutzung durch Wohnen und Dienstleistungen angesprochen. Hierzu zählt neben der Mälzerei Langkopf und dem elmeg-Gelände auch die ehemalige Mälzerei an der Theodor-Heuss-Straße. Für diese Flächen sieht das ISEK – aufgrund der Lage und Vorprägung – ein hohes Nachverdichtungspotential.

Der Abriss der ehem. Mälzerei Wilhelm Heine eröffnet die Möglichkeit zur Schaffung eines städtischen Wohnquartiers unter Erhaltung der ursprünglich durch die industrielle Nutzung entstandenen, ortsbildprägenden städtebaulichen Kubaturen sowie Vergrößerung des Angebotes an Wohnraum bei gleichzeitiger Eröffnung von Möglichkeiten zur Ansiedelung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll die Fläche neu geordnet werden.

⁴⁾ Ackers Partner Städtebau, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025, 2012

Stadt Peine

Sowohl die Flächen der Mälzerei, als auch die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vordringlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Um auch zukünftig die städtebauliche Ordnung in dem Bereich zwischen Fuhsering und Friedrich-Ebert-Platz gewährleisten zu können, wird eine Anpassung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße erforderlich. Die weiteren im Plangebiet gelegenen Bauflächen können neu strukturiert und in Teilen einer angemessenen Erstbebauung zugeführt werden.

Die aktuelle Planung sieht nach Abriss der Mälzereigebäude die Nutzung des Gesamtareals als urbanes Gebiet und insofern als Quartier für Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen vor, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sollen in den unteren Geschossen, insbesondere in den Erdgeschossbereichen entlang der Theodor-Heuss-Straße und zum Friedrich-Ebert-Platz Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe und freiberufliche Nutzungen etabliert werden. In den oberen Etagen und im straßenabgewandten Teil des Geländes sind schwerpunktmäßig Wohnungen in Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern geplant.

Alle zukünftigen Gebäude sollen in mehrgeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss errichtet werden. Während an den Straßenbereichen vordringlich geschlossene Bebauung entstehen soll, sollen im rückwärtigen Bereich Einzelbaukörper errichtet werden. Zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen werden Grünflächen und Gartenanlagen für eine Auflockerung des Quartiers sorgen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Grundstück im Bereich der jetzigen Mälzereigebäude geplant. Zudem sind kleinteilige oberirdische Stellplatzflächen vorgesehen, mit dem Ziel, Stellplatzflächen für Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auf dem zwischen Fuhsering und Nachtigallenweg gelegenen Grundstück soll eine verdichtete überwiegend wohnlich genutzte Bebauung (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) entwickelt werden.

Die Erschließung ist von den angrenzenden Straßen Theodor-Heuss-Straße und Friedrich-Ebert-Platz möglich. Das Gebiet zwischen Fuhsering und Nachtigallenweg wird über den Nachtigallenweg erschlossen. Die innere Erschließung wird mittels privater Erschließungsstraßen sichergestellt.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Stadt Peine

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt der Stadt Peine. Das Gebiet ist allseitig von Siedlungsgebieten umgeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Friedhofsgelände, welches mittlerweile als innerstädtische Grünfläche genutzt wird. Mit der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße" wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes zugunsten der Entwicklungsziele der Stadt Peine im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) geändert. Um das derzeitige Plangebiet zukünftig für wohn- und eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen zu können, wird das Plangebiet von einem Gewerbe- und Mischgebiet zu einem urbanen Gebiet umgewandelt.

2.1 Baugebiete

- urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die mit urbanen Gebiet überplanten Flächen betragen rd. 1,64 ha. In den urbanen Gebieten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne einer positiven Aufzählung definiert. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht benannt und sind insofern ausgeschlossen. Freie Berufe sind entsprechend dem Gebietscharakter zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 ermöglicht eine für ein urbanes Gebiet angemessene aufgelockerte Bebauung unter Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung. Unter Hinzurechnung der zulässigen Überschreitung um 50 vom Hundert für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich die maximale Versiegelung mit 80 % als Obergrenze. Als Ausnahme definiert der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9, falls diese für die Anlage von Tiefgaragen erforderlich wird. Somit wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, einen Teil des ruhenden Verkehrs von den Freiflächen in den Untergrund zu verlegen.

Um auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen, erfolgt für die urbanen Gebiete 1 bis 4 die Wahl einer abweichenden Bauweise. Im Übergang zu dem ehemaligen Friedhof sowie seinen Grünbereichen wird eine offene Bauweise in dem MU 5 festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen im MU 5 Gebäude entlang der Zehnerstraße/Friedrich-Ebert-Platz ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Hiermit soll den Erfordernissen der Bestandsgebäude und eventueller Folgebebauungen Rechnung getragen werden.

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Geschossigkeit unterschiedlich geregelt. Ziel ist hier zum einen aufgrund der Vorprägung durch die Anlagen der Mälzerei, zum anderen aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf diesen innerstädtischen Flächen eine adäquate Nachverdichtung unter Wahrung städtebaulicher Dimensionen zu ermöglichen. So sollen im zentralen Bereich in dem urbanen Gebiet (MU 3) an der Theodor-Heuss-Straße im Bereich der geplanten Hauptzufahrt zwei höhere Baukörper mit sieben Geschossen entstehen. Diese zeichnerisch festgesetzte Geschossigkeit bildet auch zugleich die Obergrenze der Geschosse in dem MU 3. In den übrigen urbanen Gebieten ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Vollgeschossen ein weiteres Vollgeschoss zulässig, welches max. 90 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um-

Stadt Peine

fassen darf. Die definierte Anzahl der Geschosse bildet auch zugleich die Obergrenze; weitere Geschosse, welche unter die 2/3 Regelung der NBauO fallen, sind nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung und somit das oberste Geschoss eindeutig definiert wird. Die siebengeschossige Bebauung entlang der "Theodor-Heuss-Straße" begleitend wird eine vier geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. In dem rückwärtigen Bereich im Übergang zum ehemaligen Friedhof sowie im Bereich des Nachtigallenweges wird eine niedrigere Bebauung aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft festgesetzt. Hier erfolgt die Festsetzung einer Zwei- resp. Dreigeschossigkeit mit der zusätzlichen Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses.

Die Baugrenzen werden im Wesentlichen mit Abständen von drei Metern definiert. Im Bereich des MU 1 zum ehemaligen Friedhof sowie zum Nachtigallenweg als auch im Norden des MU 4 zur bestehenden Bebauung wird aufgrund der Abstandshaltung die Baugrenze mit fünf Meter definiert. Im Nordosten, im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 79 C wird in Analogie zum angrenzenden Bebauungsplan der Abstand zur Fassung der vorhandenen Baukörper auf die Grundstücksgrenze ohne Abstand gelegt. Um gerade entlang der Theodor-Heuss-Straße gewerbliche Nutzung verstärkt zu ermöglichen, wird hier eine Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m durch Vordächer, etc. zugelassen. Um hier jedoch keine durchgängige Überdachung entstehen zu lassen, vergleichbar mit Arkaden, wird die Längenentwicklung begrenzt.

Ein direkter Anschluss der Baugebiete entlang des Fuhserings an diesen ist verkehrstechnisch nur eingeschränkt möglich und soll aufgrund der Verkehrssicherheit nicht erfolgen. Insofern erfolgt der Ausschluss über die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich der alten Mälzerei zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Nachtigallenweg wird vordringlich von der Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Eine untergeordnete Zu- und Abfahrt ist auch von dem Friedrich-Ebert-Platz denkbar. An den Nachtigallenweg erfolgt ebenfalls für diesen Abschnitt ein Anschluss, welcher allerdings nur eine Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Müllfahrzeuge zulassen soll. Das Plangebiet zwischen Fuhsering und Nachtigallenweg wird ausschließlich über den Nachtigallenweg angebunden. Bei der bestehenden Bebauung im Plangebiet bleibt die Erschließung unverändert.

Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte sowie der neuen Anbindungen durch die Verkehre aus dem Plangebiet bewerten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁵⁾ erstellt. Aufgrund des unterschiedlichen Verdichtungsgrades der geplanten Flächen westlich und östlich des Nachtigallenweges sowie der autark zu betrachtenden Erschließungssituation erfolgt hier eine getrennte Berechnung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage geht das Gutachten bei der Wahl der Verkehrsmittel von folgender Aufteilung aus:

- 66 % motorisierter Individualverkehr
- 15 % zu Fuß
- 12 % Rad
- 7 % öffentlicher Personennahverkehr

⁵⁾ PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 79A zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße in Peine, Hannover, 30. August 2017

Stadt Peine

Pro Person werden dabei von 3,6 Wegen pro Tag ausgegangen, bei einem PKW Besatz von 1,2 Personen je PKW. Unter Berücksichtigung von Besucherverkehr (15 %), sonstigen Fahrten (8 %) und Wirtschaftsverkehr (3 %) errechnet das Gutachten KFZ- Fahrten von 100 pro Tag für den westlichen und 604 pro Tag für den östlichen Bereich. Unter Berücksichtigung von rd. 1.000 m² für Büronutzung und Arztpraxen, erhöhen sich die täglichen KFZ- Fahrten im Osten auf 962.

Hierzu betrachtet das Gutachten zwei Varianten und untersucht die Neuverkehre zu den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden. Dabei ist in Summe von 72 Kfz/h in der morgendlichen und 103 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde für den Planbereich auszugehen:



Erschließungsvariante 1

Stadt Peine



Erschließungsvariante 2

Variante 1 sieht jeweils eine Erschließung für jedes Teilgebiet vor. Das östliche Teilgebiet wird ausschließlich über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es zusätzliche Zuwegungen über den Nachtigallenweg und den Friedrich-Ebert-Platz. Die Zufahrt über den Nachtigallenweg für Kfz-Verkehr wird bewusst gesperrt, um die Verkehrsbelastung auf dem Nachtigallenweg gering zu halten. Das westliche Teilgebiet wird ausschließlich über den Nachtigallenweg erschlossen.

Bei Variante 2 erhält das westliche Teilgebiet eine zusätzliche Kfz-Anbindung vom Friedrich-Ebert-Platz. Die Erschließung des westlichen Teilgebietes erfolgt, wie in Variante 1 über den Nachtigallenweg.

Bei der Variante 2 wird von einer Verkehrsaufteilung von 60 : 40 (Theodor-Heuss-Straße: Friedrich-Ebert-Platz) ausgegangen.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass in den untersuchten Knotenpunkten die Qualität des Verkehrsablaufes mit gut bis sehr gut zu bezeichnen ist und insofern beide Erschließungsvarianten umsetzbar sind. Von Rückstauungen vom Knotenpunkt Fuhsering/Theodor-Heuss-Straße über den Anschlusspunkt des Nachtigallenweges an die Theodor-Heuss-Straße hinaus ist nicht auszugehen.

Aufgrund der geringen Breite des Nachtigallenweges empfiehlt das Gutachten eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325 StVO). Die Stellungnahmen des Landkreises Peine und des Polizeikommissariats Peine weisen allerdings darauf hin, dass eine derartige Ausweisung bei Beibehaltung der jetzigen Ausgestaltung des Nachtigallenweges nicht möglich ist. Eine Veränderung des baulichen Zustands des

Stadt Peine

Nachtigallenwegs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Er schafft/sichert in diesem Zusammenhang „lediglich“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

Von städtischer Seite besteht kein Erfordernis die inneren Erschließungsstraßen über eine öffentliche Verkehrsfläche vorzugeben. Insofern handelt es sich bei den zusätzlichen Erschließungen um Privatwege.

Für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist eine Durchgängigkeit des Gebietes gegeben. Im nördlichen Teil ist hier zusätzlich eine Anbindung an die ehemalige Friedhofsfläche vorgesehen. Für Radfahrer wird – wie auch für PKW – im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis von Stellplätzen erfolgen.

Die nächste Bushaltestelle mit der Linie 505 befindet sich im Bereich des Fuhseringes. In einer Entfernung von rd. 350 m befindet sich der Hauptbahnhof mit seinen regionalen und überregionalen Bus- und Bahnanbindungen.

2.3 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten⁶⁾ erstellt. Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse vorliegender Verkehrsdaten. Für den Abschnitt des Fuhserings geht das Gutachten von einer Verkehrsmenge von rd. 10.000 Kfz/Werktag, für die Theodor-Heuss-Straße von rd. 5.600 Kfz/Werktag, für den Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes von rd. 4.500 Kfz/Werktag sowie für den Nachtigallenweg von rd. 200 Kfz/Werktag aus. Der LKW-Anteil schwankt je nach Straßenabschnitt zwischen 3 und 5 %.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Mit der Aufnahme des urbanen Gebietes in die Baunutzungsverordnung wurden zwar u. a. die Vorschriften der TA Lärm⁷⁾ und der 18. BImSchV⁸⁾ insofern geregelt, dass hier Grenzwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind, Änderungen der DIN 18005 wurden jedoch nicht vorgenommen. Im Vergleich zu einem Misch- oder Kerngebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wurde der Tagwert für Gewerbe- und Sportstättenlärm um 3 dB(A) angehoben; der Nachtwert ist dem eines Misch- oder Kerngebiet gleichgesetzt. Während der Gewerbelärm nicht der Abwägung mittels Abwägung resp. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugänglich ist, besteht diese Möglichkeit grundsätzlich bei Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszugehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem.

⁶⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 79a "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße", 3. Änderung der Stadt Peine

⁷⁾ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) GMBI. 1998, Seite 503ff, Änderung vom 10. Juni 2017, BAnz AT

⁸⁾ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung- 18. BImSchV) vom 18.07.1991, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil 1 Nr. 45, Änderung vom 01. Juni 2017, BGBl IS 1468

Stadt Peine

16. BImSchV⁹⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können. In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

Da es sich bei der geplanten Nutzung – entsprechend dem zulässigen Nutzungskatalog – um eine Durchmischung von Wohnnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für urbane Gebiete nicht nur für den Gewerbelärm sondern auch für den Verkehrslärm angeglichen und in Annäherung mit (63 dB(A) tags, 53/45 dB(A) nachts) angesetzt werden. Der erste Nachtwert bezieht sich auf Verkehrslärm, der zweite auf Gewerbelärm.

Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Erschwerend kommt hierbei hinzu, dass es sich nicht nur um Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen, sondern zusätzlich noch um Schienenverkehrslärm der rd. 200 m nördlich gelegenen Bahnstrecke handelt. Allein der Schienenverkehrslärm bedingt Immissionspegel auf der Ebene des 2. OG von 56 bis 61 dB(A) tags und rd. 57 bis 62 dB(A) nachts. Während der Schienenlärm pegelbestimmend für die Nachtwerte ist, ist der Straßenverkehrslärm für die Tagwerte pegelbestimmend.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm des Fuhserings, der Theodor-Heuss-Straße sowie des Friedrich-Ebert-Platzes vorbelastet. Zusätzlich wurden die Emissionen des öffentlichen Parkplatzes am Friedrich-Ebert-Platz sowie der Schienenverkehrslärm der nördlich gelegenen Strecke der Deutsche Bahn AG berücksichtigt. Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm (gesamt) liegt am Tag zwischen 53 und 72 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei nur im unmittelbaren Randbereich der Bauflächen zum Friedrich-Ebert-Platz im Osten sowie dem Fuhsering im Westen. In diesen Bereichen ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu der Baugebietsgrenze festgesetzt, so dass im Bereich der Hauptbaukörper maximal 71 dB(A) auftreten können. Der maßgebliche Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für urbane Gebiete mit 63 dB(A) tags, wird an den betreffenden Fassadenseiten um bis zu 8 dB(A) überschritten. Das Gutachten zeigt jedoch auf, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude an den straßenabgewandten Fassaden und Grundstücken ausreichend Flächen generiert werden können, bei denen der definierte Orientierungswert von 63 dB(A) sicher eingehalten bzw. weit unterschritten wird (bis zu 52 dB(A)).

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

⁹⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

Stadt Peine

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße und Schiene ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen. Des Weiteren sorgt der Schienenlärm für eine zusätzliche Vorbelastung, so dass keine wesentlichen Verbesserungen in den am meisten betroffenen obersten Geschossen eintreten werden.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Für den überwiegenden Teil des Planbereiches erfolgt die Festsetzung des Lärmpegelbereiches IV; in Randbereichen im Westen und Osten bis zu Lärmpegelbereich V.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen i. d. R. im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug auf den Wärmeschutz. Im vorliegenden Falle ermittelt das Gutachten – bis auf einen kleineren Bereich angrenzend an den ehemaligen Friedhof – ausschließlich Lärmpegelbereich V und IV für das Plangebiet, so dass von einer Verlärmung resp. Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm gesprochen werden muss. Vereinfachend übernimmt der Bebauungsplan hier nur die Lärmpegelbereiche IV und V, unter Angleichung mit den Lärmpegelbereichen für die Nachtzeit. Im Nahbereich der Straße ermittelt das Gutachten im Bereich der überbaubaren Fläche Beurteilungspegel von rd. 71 dB(A) tags, welche nicht nur die Orientierungswerte bei weitem überschreiten, sondern auch die Sanierungsgrenzwerte für Wohngebiete mit 70 dB(A) tags über- und die für Mischgebiete mit 72 dB(A) geringfügig unterschreiten. Hilfsweise wird für urbane Gebiete auf die Werte eines Mischgebietes abgestellt. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite, und eine bauliche Entwicklung mit Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage auf der anderen Seite gewährleisten zu können, sieht die Stadt eine Wohnnutzung trotz der hohen Verlärmung durch Verkehrslärm als möglich an. Sichergestellt wird dieses durch die Rücknahme der Baugrenze, resp. die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Gleiches gilt für den Freiflächenschutz, welcher – wie das Gutachten aufzeigt – durch Eigenabschirmung erreicht werden kann. Dabei wird es als ausreichend angesehen, wenn bei mehreren Freibereichen zu einer Wohneinheit mindestens ein Freibereich die Anforderungen erfüllt.

Stadt Peine

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen im Plangebiet zwischen 51 und 65 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte wie bereits bei den Tagzeiten im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes sowie des Fuhserings auf. Der durch Verkehrslärm am höchsten belastete Bereich liegt für beide Tageszeiten im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla an (Friedrich-Ebert-Platz Nr. 23). In den Bereichen mit geplanter Neubebauung sind die Pegel innerhalb der überbaubaren Fläche bei freier Schallausbreitung im Erdgeschoss mit rd. 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzusetzen. Auch wenn die Sanierungsgrenzwerte von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts gerade erreicht resp. unterschritten werden, ist eine weitere Überschreitung in den Obergeschossen nicht auszuschließen. Folgerichtig bestehen seitens der Stadt Überlegungen, z. B. durch Geschwindigkeitsreduzierungen für eine weitere Senkung des Verkehrslärms zu sorgen. So würde eine Geschwindigkeitsabsenkung von derzeit 50 km/h auf 30 km/h im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes eine Reduktion der in die Berechnung einfließenden Emissionspegel um 3 dB(A) nach sich ziehen. Entsprechende Maßnahmen sind unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren umsetzbar.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils sind für derart schutzbedürftige Räume um einen Lärmpegelbereich höher anzusetzen, so dass hier überwiegend der Lärmpegelbereich V zum Tragen kommt. Nur in den Randbereichen (Osten und Westen) ist der Lärmpegelbereich VI maßgebend.

Die Geräusche des PKW-Lärms innerhalb des Plangebietes wurden anhand der Stellplatzanzahl sowie der geplanten Nutzung ermittelt. Die Immissionspegel tags betragen zwischen 40 und 47 dB(A) und nachts bis zu 41 dB(A). Damit werden die jeweils maßgebenden Orientierungswerte an sämtlichen relevanten Aufpunkten in der Nachbarschaft sicher unterschritten, so dass eine weitere Betrachtung nicht erforderlich wird. Einzig im Bereich der Tiefgaragen- Ausfahrten werden an der geplanten Neubebauung die Nachtwerte um bis zu 2 dB(A) überschritten, so dass zusätzliche Maßnahmen wie z. B. Teilüberbauung, Anordnung schutzunbedürftiger Räume zur Abhilfe erforderlich werden. Hierbei handelt es sich jedoch um ein internes Problem, welches im Innenverhältnis zu regeln und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Gewerbelärm

Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wie Event-Center, Gartencenter, EDEKA-Center, Antennen- und Medien-Service, Taxiunternehmen sowie des Seniorenwohnheims am Fuhsering sind überwiegend nicht durch den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfasst. Hier wurden anhand der vorliegenden Bau- resp. Betriebsgenehmigungen sowie Befragungen die schalltechnischen Emissionen ermittelt. Weiterer relevanter Gewerbelärm in der Umgebung liegt nicht vor.

Stadt Peine

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet sowohl der Tagrichtwert von 63 dB(A) als auch der Nachtrichtwert von 45 dB(A) um jeweils mind. 2 dB(A) unterschritten wird. Einzig im Bereich des Nachtigallenweges kann es im Zusammenhang mit bestehender gewerblicher Nutzung und Bestandsbebauung zu kurzfristigen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums durch Zuschlagen von Kofferraumklappen, etc. kommen. Da zum einen die Berechnung auf der sicheren Seite vorgenommen wurde und es sich zum anderen um eine Bestandssituation handelt, wird z. Zt. kein Regelungsbedarf gesehen.

Schulgelände Wilhelmschule

Das auf dem Schulgelände zur Verfügung stehende Basketballfeld sowie der Bolzplatz stehen ausschließlich der Schulnutzung zur Verfügung. Nach Schulschluss wird das Gelände abgeschlossen, so dass eine separate Betrachtung des Sport- resp. Freizeitlärms nicht zu erfolgen hat. Unter zugrunde legen des typischen Kommunikationslärms auf dem Schulgelände kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Tagwerte des am nächsten gelegenen Bereichs des urbanen Gebietes um 5 dB(A) und die Nachtwerte durch die ggf. erfolgende Nutzung der Stellplätze um 2 dB(A) unterschritten. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass durch spielende Kinder erzeugte Geräuschmissionen als sozialadäquat hinzunehmen sind.

2.4 Grünordnung

Wesentliche grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge nicht erforderlich. Die verbleibenden Freiflächen werden vordringlich mit Rasen/ Bodendeckern eingegrünt; im Bereich der Zweigeschossigkeit entstehen kleinere Hausgärten.

Um entlang der inneren Erschließungen eine Gliederung zu erzielen, ist je 20 m angefangener Erschließungsstraße ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Osten des Geltungsbereiches werden zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt, welche für den angrenzenden Straßenraum prägend sind.

Im Sinne der Minimierung werden Dacheingrünungen auf Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad festgesetzt. Dabei wird es als ausreichend angesehen, wenn eine Begrünung auf 50 vom Hundert der jeweiligen Dachfläche vorgenommen wird. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen auf dem Dach verbleiben um technische Aufbauten wie Fahrstuhlschächte, Abluftanlagen etc. errichten zu können. Ausgenommen werden Vordächer und untergeordnete Bauteile bis zu 10 m², weil kleinteilige Bauteile sowie Vordächer aufgrund ihrer Funktion eine sinnvolle Eingrünung i. d. R. aufgrund ihrer Funktion nicht begründen können.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Im östlichen Bereich wird kein Wendehammer angelegt. Hier ist eine Durchfahrung des Gebietes mit Anschlüssen an den Friedrich-Ebert-Platz, die Theodor-Heuss-Straße sowie den Nachtigallenweg gegeben. Im westlichen Bereich ist die Anbindung ausschließlich an den Nachtigallenweg möglich. Unter dem Aspekt der städtebaulichen Nachverdichtung ist nur eine eingeschränkte Wendemöglichkeit vorgesehen. In Anlehnung an die RASSt 06 wird das Wenden in-

Stadt Peine

nerhalb des geplanten Erschließungssystems für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,5 m ermöglicht.

Der Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Hierzu hat eine rechtzeitige Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Hierdrauf weisen die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH gesondert hin. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtentwässerung Peine (SEP) ist die Niederschlagswasserkanalisation im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Platz/Theodor-Heuss-Straße und im Unterlauf, im Fuhsering, bereits ausgelastet.

Für den Bereich der ehemaligen Mälzerei wurden Niederschlagswässer von rd. 5.600 m² versiegelter Fläche in den Sammler Theodor-Heuss-Straße eingeleitet. Nur dieser Wert wird auch im Rahmen zukünftiger Planungen möglich sein. Ein Anschluss an die Kanalisation des Nachtigallenweges kann nicht erfolgen.

Für den westlichen Bereich (ehem. Kleingartenanlage) ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der SEP abzustimmen. Grundsätzlich bestehen Anschlussmöglichkeiten im Bereich des Fuhserings, der Theodor-Heuss-Straße sowie im Nachtigallenweg für Schmutzwasser.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Peine stehen im Bereich der Theodor-Heuss-Straße mehrere Hydranten innerhalb einer Entfernung von 150 m an einer DN 150 PE Trinkwasserleitung für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Zur Berechnung der Löschwasserversorgung ist von einer Entnahmemenge von 48 m³/h pro Hydrant auszugehen. Da die Hydranten eine größere Kapazität haben als das Leitungssystem, können in der Summe nur mit der Kapazität der Leitung rechnen. Es stehen aber an jeder Stelle im Bereich der Theodor-Heuss-Straße mehr als 96 m³/Std. zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich im Plangebiet ein netzunabhängiger Löschwasserbrunnen mit einer Kapazität von 800 l/s, so dass von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen ist. Dieses ist abschließend im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.7 Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit der Fläche kann gem. Aussage der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) nicht bescheinigt werden. Der Eigentümer ist für die Überprüfung verantwortlich; empfohlen wird eine Luftbilddauswertung durchzuführen, um ggf. weitere Maßnahmen ergreifen zu können.

Stadt Peine

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sind archäologische Funde im Straßenbereich Theodor-Heuss-Straße, Flurstück 143/2 (ca. auf der Höhe von Nr. 16) bekannt.

In dem überplanten Areal wird eine Vorgängerbesiedlung des 12. Jahrhunderts der späteren Stadt Peine vermutet. Daraus ergibt sich, dass im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden muss, dass alle Erdarbeiten von mehr als 50 cm Tiefe in den archäologisch relevanten Bereichen archäologisch fachgerecht begleitet werden.

Vor in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen hat eine Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Bei Auffinden von archäologischen Funden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Sicherungs-, Dokumentations- sowie Bergungskosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die ca. 1918 erbaute Villa, Friedrich-Ebert-Platz Nr. 23, ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG eingetragen. Es handelt sich um einen 2-geschossigen Putzbau mit Werksteineinfassungen, Mansardwalmdach und Erkervorbau. Eine entsprechende Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im näheren Umfeld befinden sich mit Friedrich-Ebert-Platz Nr. 21 (Wilhelmschule) und Nr. 29 (ehem. Wasserturm) weitere Baudenkmale.

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,5 ha, davon rd. 2,07 ha Bauflächen und 0,43 ha Verkehrsflächen, und ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße" überplant. Durch die geplante Nachnutzung der ehemaligen Mälzerei für Wohnbebauung und Gewerbe entfällt die rechtliche Grundlage zur Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb des Planbereiches. Der Entfall der ausschließlich gewerblichen Nutzungen bedingt die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes zu einem urbanen Gebiet. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fällt geringer aus als die im Urplan festgesetzte von 0,8. Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde der Plan auf die BauNVO von 1968 umgestellt. In der BauNVO von 1968 ist eine Grenze der Überschreitung für Nebenanlagen noch nicht geregelt, so dass eine Versiegelung von 100 % innerhalb der Gewerbegebiete möglich wäre. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 sowie zulässige Überschreitung bis 0,8 resp. bis zu 0,9 für Tiefgaragen und deren Zufahrten, bleibt die vorliegende 3. Änderung hinter dem z. Zt. möglichen Grad der Versiegelung zurück.

Die im Südwesten vorhandenen Mischgebietsflächen werden neu in das urbane Gebiet einbezogen. Die Grundflächenzahl von 0,6 wird geringfügig auf 0,7 erhöht.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Stadt Peine

Für das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange, weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 79 A umfasst eine Fläche von rd. 2,07 ha Grundstücksfläche, die sich als Siedlungsbereich darstellt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁰⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹¹⁾ ¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Peine, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und des Landschaftsplanes der Stadt Peine abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

¹⁰⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹¹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹²⁾ DIN 18005

¹³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Peine

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist überwiegend bebaut. Durch geplante Nachverdichtungen kommt es i. d. R. zu Abrissarbeiten im Bestand sowie zu Entnahme von Gehölzen. Im Rahmen von Abrissarbeiten oder Baumfällungen sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Abrissarbeiten im Bereich der alten Mälzerei sind bereits weitestgehend abgeschlossen; das Gelände wird von dem Alteigentümer geräumt übergeben. Insofern wurden die artenschutzrechtlichen Schutzatbestände bereits im Rahmen der Abrissgenehmigung abgeprüft. Bäume mit Potential für Höhenbrüter oder Fledermäuse sind im Umfeld, nördlich im Bereich des ehem. Friedhofes und den Fuhsering begleitend außerhalb des Plangebietes vorhanden. Grundsätzlich gilt, dass Baumfällungen nicht in der Brut- und Setzzeit (1.4. – 15.07.) erfolgen dürfen.

- Schutzgut Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße" erfolgte auf der Rechtslage der BauNVO 1968, so dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen möglich ist. Insofern verbessert sich der rechtliche Zustand diesbezüglich in den geplanten urbanen Gebieten im Vergleich zu den z. Zt. festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten.

- Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet gegenüber der vorhandenen Rechtslage keine zusätzliche Neuversiegelung vor. Aufgrund der teilweise vorhandenen Auslastung des Niederschlagwasserkanals hat eine Abstimmung mit der SEP zu erfolgen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedlungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Analogie zu der z. Zt. zulässigen Nutzung (sechsgeschossig und mehr) mit zwei- bis siebengeschossig festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung bekannt. Siehe hierzu auch Kap. 2.8 der Begründung.

c) Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden über ein Gutachten geklärt. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Siehe hierzu auch Kap. 2.3 der Begründung.

Stadt Peine

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung keine, über die bereits planungsrechtlich bestehenden, zulässigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden.

Die Stadt Peine nutzt die durch den § 13a BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege.

3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Planung basiert auf einem konkreten Vorhaben, welches zwischen den Eigentümern und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, welche planungs- und bauordnungsrechtlich bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar sind. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde das Grundstück aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Urplanes weiter als Gewerbegebiet mit sechs und mehrgeschossigen Gebäuden genutzt werden können. Lediglich die Art der geplanten Nutzungen steht einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung entgegen. Die Stadt folgt mit der Planung den Vorgaben ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen.

4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet	2,07 ha	83 %
Verkehrsfläche – Öffentlich	0,43 ha	17 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Brandschutz

Vorbeugender Brandschutz- Landkreis Peine, Schreiben vom 12.04.2018:

1.

Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Stadt Peine

2.
Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 120 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3.
Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.

4.
Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

5.
Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- Abfallwirtschaft

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe – Landkreis Peine, Ver- und Entsorgung, Schreiben vom 12.04.2018

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 79 A soll eine untergeordnete Zu- und Abfahrt vom Friedrich-Ebert-Platz die Durchfahrt der Privatstraße für Abfallsammelfahrzeuge bis zum Nachtigallenweg ermöglichen. Die eingezeichnete Zu- und Abfahrt zum Nachtigallenweg ist jedoch mit 3 m zu schmal gestaltet.

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge an öffentlichen Straßen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen sind folgende Punkte zu beachten:

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind LKW-geeignet auszulegen.
- Mindestbodenlasten von 26 Tonnen und Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.

Stadt Peine

- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche lichte Mindestbreite durchgehend 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr liegt die erforderliche lichte Mindestbreite durchgehend bei 4,75 m.
- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m erforderlich, hierauf ist z. B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.
- Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht. Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.1 "Wendekreise/ Wendeschleifen" der "DGUV Information 2145-033 Mai 2012 (/aktualisierte Fassung)" zu entnehmen. Einen Wendekreis mit geeigneten Maßen zeigt z. B. die Abbildung "Wendekreis_RASSt_06_Bild_58" aus den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASSt 06).
- Wendeanlagen und schmale Straßen sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen sind zu prüfen.
- An der Außenseite der Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).
- Glätte ist durch Streuen und/ oder Räumen von Eis, Schnee und/ oder Laub zu beseitigen.
- Unmittelbar an Straßenein- und -ausmündungen sollte zur Erhaltung der Einsehbarkeit auf Baumpflanzungen verzichtet werden.

Wege/ Straßen, die die oben genannten Kriterien nicht erfüllen, werden nicht befahren. In diesem Fall wird die Errichtung von Abfallsammelplätzen entlang der öffentlichen Straßen (Nachtigallenweg, Theodor-Heuss-Straße, Friedrich-Ebert-Platz) empfohlen.

Für die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Sammelplatz ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind durch die Anlieger an dem ausgewiesenen Sammelplatz zur Abholung bereitzustellen.
- Der Sammelplatz ist so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz ist so zu dimensionieren, dass Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können sowie beladen werden können.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl zukünftiger Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter der A+B Landkreis Peine sowie Gelbe Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.

Zudem zeigt sich bei der bereits vorliegenden Bebauung am Nachtigallenweg mit den Nummern 11, 11A und 12, dass die Ausfahrt auf den Fuhsering häufig durch abgestellte Fahrzeuge behindert wird. Daher sollte der Nachtigallenweg durch verkehrsregelnde Maßnahmen an den Abfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Sollte aufgrund der beengten Platzverhältnisse im westlichen Planungsbereich keine geeignete Wendeanlage realisiert werden können, wird eine direkte Ausfahrt auf den Fuhsering empfohlen.

Stadt Peine

- Bodenschutz

Untere Abfall-, Bodenschutz-, und Wasserbehörde- **Landkreis Peine**, Schreiben vom 12.04.2018:

1. Hinweis auf Altlasten

Auf einem Teilbereich der Planfläche wird derzeit eine ehemalige Mälzerei rückgebaut. Der Rückbau ist noch nicht abgeschlossen. Es ist derzeit noch nicht bekannt, ob Keller vollständig rückgebaut oder wieder verfüllt werden.

Die Brunnen der Mälzerei wurden vollständig zurückgebaut. Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach Abschluss der Rückbauarbeiten noch unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden verbleiben.

Über mögliche Altlasten liegen nach derzeitigem Stand keine Kenntnisse vor.

2. Allgemeiner Hinweis

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde bitte umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde (Stand 19.05.2010, Anlage) ist zu beachten.

3. Untere Abfallbehörde und Bodenschutzbehörde

Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 (1) BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten.

Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

- Leitungsträger

Stadtentwässerung Peine, Schreiben vom 13.02.2017

1. Gegen die Änderung des B-Plans 79 a bestehen seitens der SEP keine Bedenken.

2. Folgendes ist zu beachten:

Der Bebauungsplan 79 a liegt in einem Gebiet, dass im Trennsystem entwässert wird. Die Abflussrichtung für Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach Westen in den Fuhsering gerichtet. Gemäß des z. Zt. gültigen Generalentwässerungsplanes ist die Niederschlagswasserkanalisation im Kreuzungsbereich Friedrich Ebert Platz/ Theodor Heuss Straße und im Unterlauf, im Fuhsering, bereits ausgelastet.

Die Fläche des B-Planes umfasst ca. 24.607 m² einschließlich der Straßenfläche Theodor Heuss Straße und auf einer Länge von ca. 95 m der Straßenfläche des Nachtigallenweges.

Im B-Plan sind zwei Grünflächen vorhanden, Eine südlich des Nachtigallenwegs mit ca. 3.560 m² (z. Zt. Nutzung als Kleingärten) und eine auf dem Gelände der Mälzerei (nordwestliche Ecke) mit ca. 2.390 m². Von diesen Flächen erfolgt kein Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation.

Die Grundstücke der Mälzerei besitzen zusammen eine Größe von ca. 10.000 m² von denen schätzungsweise 7.600 m² überbaut oder befestigt waren. Von den 7.600 m² versiegelte Fläche wurden 1.907 m² einer Versickerung zugeleitet die in der nordwestlichen Grundstücksecke auf einer Grünfläche erfolgte.

Stadt Peine

Somit wurden aus dem Bereich der Mälzerei Niederschlagswasser von ca. 5.600 m² der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

3. Für die Fläche der ehemaligen Mälzerei ist im B-Plan festzuschreiben, dass die Abwässer der geplanten Bebauung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser, nur in die öffentliche Kanalisation der Theodor Heuss Straße einzuleiten sind. Eine Ableitung der Abwässer aus dem o. g. Bereich in den Nachtigallenweg ist nicht zulässig.

Durch die geplante neue Bebauung Versiegelung darf der Versiegelungsgrad, bezogen auf die Bebauung Versiegelung der ehemaligen Mälzerei (ca. 5.600 m²) nicht erhöht werden,

4. Für den Bereich des B-Planes, der z. Zt. als Kleingartenkolonie genutzt wird, westlich Nachtigallenweg, ist der Stadtentwässerung Peine von dem Erschließungsträger ein Entwässerungskonzept zur Abstimmung vorzulegen. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Niederschlagswasser im Bereich des Fuhserings, Westseite, Bereich Altenheim, und für das Schmutzwasser im Bereich des Nachtigallenwegs. Ggf. besteht auch die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser über die Theodor Heuss Straße abzuleiten. Hierzu sind aber weiterführende Untersuchungen vom Erschließungsträger für die Planung der Entwässerung erforderlich. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation in der Straße "Nachtigallenweg" ist nicht zulässig.

Auch wird in diesem Zusammenhang auf die örtlichen Gegebenheiten, Höhenlage des Geländes, hingewiesen.

Stadtentwässerung Peine, Schreiben vom 05.03.2018

Bereich des ehemaligen Mälzereigeländes:

Für die Flächen der ehemaligen Mälzerei ist im B-Plan festzuschreiben, dass die Abwässer der geplanten Bebauung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser, nur in die öffentliche Kanalisation der Theodor Heuss Straße einzuleiten sind.

Eine Ableitung der Abwässer aus dem o. g. Bereich in den Nachtigallenweg ist nicht zulässig.

Durch die geplante neue Bebauung/ Versiegelung darf der Versiegelungsgrad bzw. die abflusswirksame Fläche, bezogen auf die Bebauung/ Versiegelung der ehemaligen Mälzerei (ca. 5.600 m² versiegelte Fläche), nicht erhöht werden.

Ein Entwässerungskonzept ist mit der Stadtentwässerung Peine abzustimmen.

Bereich der Kleingartenkolonie:

Für den Bereich des B-Planes, der z. Z. als Kleingartenkolonie genutzt wird, westlich Nachtigallenweg, ist der Stadtentwässerung Peine von dem Erschließungsträger ein Entwässerungskonzept zur Abstimmung vorzulegen. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Niederschlagswasser im Bereich des Fuhserings Westseite, Bereich Altenheim, und für das Schmutzwasser im Bereich des Nachtigallenwegs. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation in der Straße "Nachtigallenweg" ist nicht zulässig.

Ggf. besteht auch die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser über die Theodor Heuss Straße abzuleiten. Hierzu sind aber weiterführende Untersuchungen vom Erschließungsträger für die Planung der Entwässerung erforderlich.

Stadt Peine

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg, Schreiben vom 11.04.2018

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße" bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 A "Zwischen Bundesbahn und Theodor-Heuss-Straße" am 26.01.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.02.2017 bis einschließlich 16.02.2017 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 01.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 01.02.2017 bis zum 16.02.2017 aufgefordert.

Stadt Peine

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2018 bis zum 13.04.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.03.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2018 bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 22.11.2018 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Peine, den 30.11.2018

gez. Saemann
(Bürgermeister)

L. S.