BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 110
(Rosenhagen/Werderstraße/Marktstraße/Stederdorfer Straße)
der
STADT PEINE

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 3. Juli 1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 mit dem Ziel beschlossen, die städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter Beachtung der Verkehrsbedürfnisse im Detail, der seinerzeit vom Rat gekennzeichneten Sanierungsgebiete zu ordnen.

Ein Planungsbedürfnis bestand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 bisher nicnt, da die Bezirksregierung Braunschweig die vom Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am 18. April 1985 beschlossene förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Pulverturmwall" erst im Juli 1986 genehmigt hat.

Nach den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet "Pulverturmwall" soll die Stärkung und Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung, das heißt, die vorhandene Mischung von Wohnen und Arbeiten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Diesem Sanierungsanspruch steht u. a. die geplante Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Spiel- und Automatenhallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entgegen. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß des weiteren Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters angesiedelt werden könnten.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Peine eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Ein Teil dieser Funktion kommt auch dem Plangebiet zu und soll weiter ausgebaut werden.

Das Gebiet wird geprägt durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen, insbesondere von Wohnen und Arbeiten und durch seine teilweise Randlage ("zweite Lage") innerhalb der Innenstadt.

Durch die Ansiedlung der oben aufgeführten Vergnügungsstätten wäre die Nutzungsvielfalt und die angestrebte Qualität dieses Gebietes als Teil des Versorgungszentrums der Stadt Peine stark gefährdet (Verdrängungseffekt).

Die Bemühungen um eine der Zentralität entsprechende Anziehungskraft der Innenstadt als Geschäfts- und Einkaufszentrum (Funktion als Mittelzentrum) wären beeinträchtigt. Zu diesen Bemühungen zählt auch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Pulverturmwall". Dieses Gebiet stellt einen Schwerpunkt der Sanierung hinsichtlich der Förderung in der Stadt Pein dar.

...

Die vorseitig beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen es gegenüber der freien Ansiedlung nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, das Instrument einer gesteuerten Nutzung in diesem Gebiet einzusetzen.

Durch die vorbeugende Festsetzung soll den sich andeutenden Entwicklungstendenzen (Verdrängung der Wohn- und Kleingewerbenutzung) vorgebeugt werden, um einer negativen Entwicklung in diesem Bereich der Peiner Innenstadt entgegenwirken zu können.

Aus diesem Grund wird die Ansiedlung der vorseitig genannten Vergnügungsstätten im Plangebiet generell ausgeschlossen, auch im Hinblick auf die bereits getätigten Investitionen zur Attraktivierung der Innenstadt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Peiner Innenstadt erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Da der Ratsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 bereits 1969 gefaßt wurde und zwischenzeitlich, wie dargestellt, detailliertere Entwicklungsvorstellungen vorliegen, ist der Aufstellungsbeschluß am 30.01.1987 durch den Rat der Stadt Peine aktualisiert worden, d. h., der Beschluß ist erneuert worden, da sich die Kriterien für die Aufstellung des Bebauungsplanes seit 1969 geändert bzw. erweitert haben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für den Bereich nordöstlich der Straße Pulverturmwall Mischgebiet dar. Südwestlich dieser Straße wird der Flächennutzungsplan parallel geändert (18. Änderung). Dargestellt wird eine gemischte Baufläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Pulverturmwall.

3. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die vorrangige Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist u. a. die oben erwähnte Verhinderung der Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen, Betrieben mit Sexualdarbietungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters.Dieses städtebauliche Entwicklungsziel kann durch einen nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen realisiert werden. Festgesetzt werden die Art der Nutzung und die Straßenverkehrsflächen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. So ergibt sich für den Bereich nordöstlich der Straße Pulverturmwall die Festsetzung eines Mischgebietes. Für den weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der zentralen Lage dieses Gebietes innerhalb der Stadt Peine und dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der Gewerbenutzung. Diese Festsetzung sichert und ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke (GRZ 1,0).

...

Dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung wird im Bereich des Mischgebietes durch die generelle Zulässigkeit der Wohnnutzung innerhalb dieser Gebietsfestsetzung entsprochen.

Im Bereich des Kerngebietes wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, daß die nach § 7 (3) Ziffer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Gebiet.

4. Planverwirklichung und Folgekosten

Das Planungsgebiet soll durch private Bodenordnung der geplanten Nutzung zugeführt werden.

Der Ausbau der im Plan festgesetzten Straßen wird von der Gemeinde vorgenommen.

5. Finanzierung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen

Die Neugestaltung der Straßen soll aus Sanierungsmitteln finanziert werden.

Deshalb sind nach § 6 Abs. 7 StBauFG keine Straßenausbaubeiträge zu erheben.

Peine, den 18.01.1988

Bürgermeister

STADT PEINE 18

Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 (Rosenhagen/Werderstraße/Marktstraße/Stederdorfer Straße) gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 28.09.87 bis 28.10.1987 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 110 (Rosenhagen/Werderstraße/Marktstraße/Stederdorfer Straße) in der Sitzung am 17.12.1987 beschlossen.