Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 171 „Werderstraße/ Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/ Pulverturmwall (Brauereiquartier)“

Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) i. v. m. § 13a BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	10.02.2022 (Allgem. Ziele und Zwecke)	05.05.2023	17.08.2023
Plan:	03.02.2022 (Geltungsbereich)	05.05.2023	17.08.2023

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
E. Bühring
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

INHALT

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke 4

2 Verfahren 4

3 Geltungsbereich 5

4 Planungsvorgaben 7

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung 7

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm 8

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 8

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung 10

4.2 Örtliche Planungen 10

4.2.1 Flächennutzungsplan 10

4.2.2 Bebauungspläne 11

5 Geplantes Vorhaben 13

6 Städtebauliche Daten 14

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 14

7.1 Art der baulichen Nutzung 14

7.2 Maß der baulichen Nutzung 15

7.3 Bauweise 16

7.4 Baulinie, Baugrenze 17

7.5 Nebenanlagen 17

7.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 17

7.7 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ 17

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 18

7.9 Schalltechnische Vorgaben 18

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 19

8.1 Denkmalschutz 19

8.2 Werbesatzung 19

8.3 Brandschutz 19

8.5 Altlasten 20

8.6 Ver- und Entsorgung 20

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes 21

9.1 Auswirkungen auf die Umgebung 21

9.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange 21

9.3 Auswirkungen auf verkehrliche Belange 22

9.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz 22

9.5 Auswirkungen auf das Klima 25

Anlagen

Anlage 1: Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit im Bereich des Bebauungsplan Nr. 171 Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 09.12.2022

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier) in Peine
AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.03.2023

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, Teil 1, Härkegrundstück in der Stadt Peine - innere Erschließung **-**
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 27.04.2023

Anlage 4a: Verkehrsuntersuchung, Teil 2 A, Rathausumfeld in der Stadt Peine
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 02.05.2023

Anlage 4b: Ergänzung der Verkehrsuntersuchung, Rathausumfeld in der Stadt Peine, Teil 2 B, Umbau Verbindungsstraße Am Werderpark – Werderstraße westlich des Rathauses
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 09.05.2023

Quelle Fotos:
infraplan GmbH

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Im Zentrum der Stadt Peine befindet sich das Gelände der ehemaligen Härke-Brauerei. Während sich die Brauerei (heute „BrauManufaktur Härke“) in Betrieb befindet, steht ein Großteil des weiteren, überwiegend historischen Gebäudebestandes auf dem Gelände leer. Teilweise handelt es sich dabei um denkmalgeschützte Gebäude.
Das Gebiet soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Dabei soll das Grundstück für die Bewohner der Stadt Peine und darüber hinaus nutzbar und erlebbar gemacht werden. Durch den Umbau, die Aufstockung der denkmalgeschützten Bestandsbauten und vereinzeltem Neubau sollen außer der Brauerei neue Wohnungen, eine Seniorenwohnanlage, eine Kindertagesstätte, ein Hotel, Gastronomie sowie verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden.
Dabei soll ein lebendiges Quartier entstehen, dass mit seiner Nutzungsdurchmischung im Stadtkern der Stadt Peine zu einem besonderen Ort wird. Der Brauereibetrieb soll weiter fortgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird der Versorgungsbereich der Innenstadt Peines gestärkt und weiterentwickelt sowie zur Belebung der Innenstadt beigetragen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Peine gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder sonstigen städtebaulichen Planung.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 dient der Entwicklung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich der Stadt Peine. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 21.679 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, d. h. der errechnete Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit 18.514 m² unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.
Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die überbaubare Fläche unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Peine, zwischen der Fußgängerzone und dem Rathaus. Es wird durch die Straßen „Pulverturmwall“ im Nordwesten, der Fußgängerzone „Gröpern“ im Südwesten und der „Schützenstraße“ im Süden begrenzt.
Die Straße „Am Werderpark“ befindet sich im Geltungsbereich und bildet die östliche und nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Norden bildet das Flurstück 52/3 (Kinderspielplatz) den Abschluss des Geltungsbereiches.
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 2,2 ha ein. Im Überwiegenden handelt es sich um das Grundstück der „BrauManufaktur Härke“ mit denkmalgeschützten Gebäuden. Außer der in Betrieb befindlichen Brauerei sind die Gebäude überwiegend leerstehend oder werden als Lagerhallen genutzt.
Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich die Bebauung der Fußgängerzone „Gröpern“, im Süden die Bebauung der „Schützenstraße“. Die Gebäude sind gemischt genutzt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen). Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der Teil des „Werderparkes“ ist. Der Werderpark grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich an.

Zwischen dem Werderpark und dem Brauereigelände liegt bisher die Straße „Am Werderpark“, die teilweise rückgebaut werden soll, und die Straße „Pulverturmwall“ im Norden und die „Schützenstraße“ im Süden verbindet.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 (Luftbild: © Bing-Maps, 03.02.2022)

Eingangsbereich des Brauereiquartiers, Blick nach Westen von der „Kleine Schützenstraße“

Straße „Am Werderpark“, Blick nach Nordwesten (links das Brauereiquartier, rechts der Werderpark)

Fußgängerzone „Gröpern“ Blick nach Nordosten (rechts die Bebauung im Geltungsbereich)

Blick nach Westen in die „Schützenstraße“ (rechts die Bebauung im Geltungsbereich)

Straße „Am Werderpark“ Blick nach Norden

Innenbereich des Brauereiquartiers, Blick nach Norden

Werderpark, Blick nach Osten von der Straße „Am Werderpark“

Nordöstlich angrenzendes Rathaus

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen

Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde im September 2022 geändert.

Gem. LROP sollen Planungen und Maßnahmen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.2 03 u. 05 LROP).
Zudem sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (Pkt. 2.3 01 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Zweckverband (jetzt Regionalverband) Großraum Braunschweig ist es, die bestehende und sich durch ein polyzentrisches Siedlungsgefüge auszeichnende Qualität der Raumstruktur im Großraum Braunschweig durch eine den demographischen Wandel berücksichtigende integrierte Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß dem RROP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen der Funktion des zentralen Ortes zu entsprechen (Pkt. II 1.1 RROP). Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten.

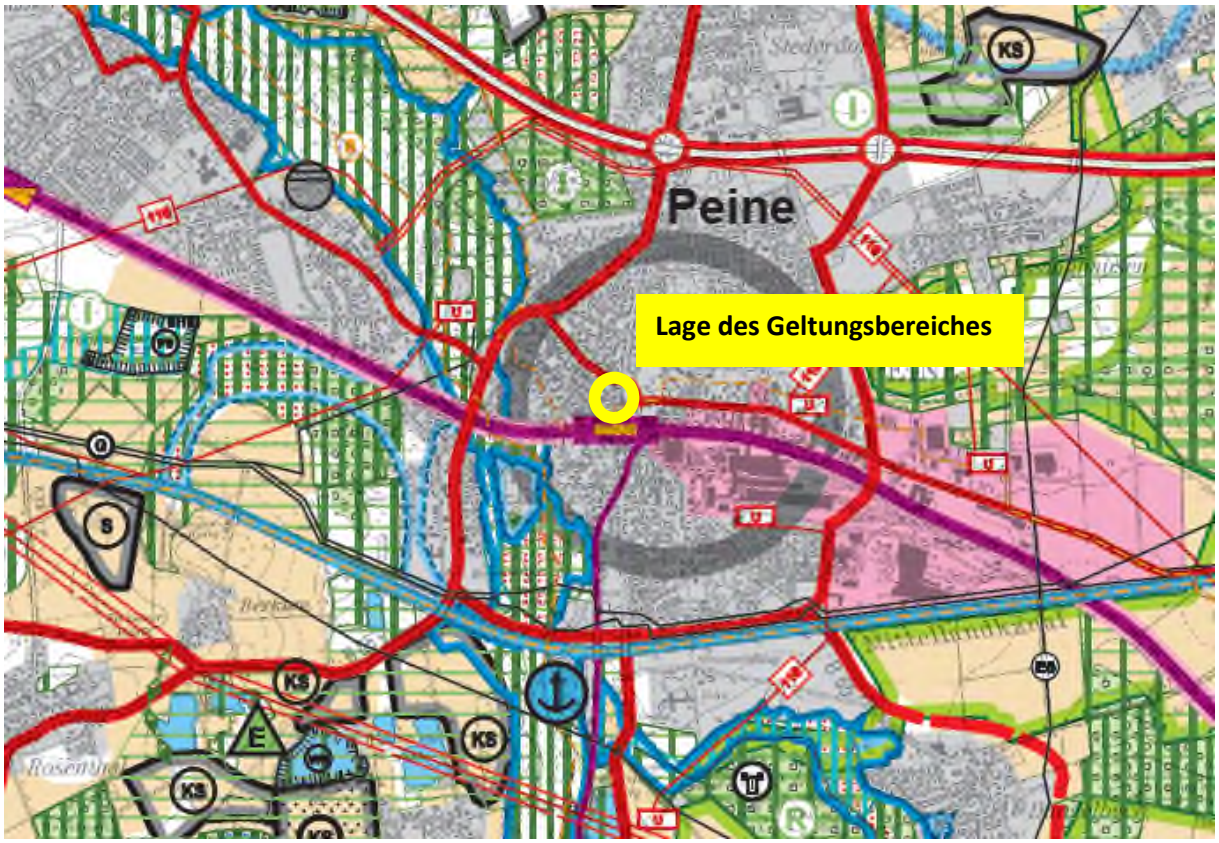
Peine ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im RROP 2008 dargestellt (Pkt. II 1.1.7 RROP). Mittelzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorhalten.

Gemäß RROP sollen die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens an den leistungsfähigen zentralen Orten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern (Pkt. II 2.2 (1) RROP).

Natur und Landschaft sollen in den besiedelten und unbesiedelten Bereichen des Großraums Braunschweig so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist. Die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen als Lebensgrundlage des Menschen und

als Voraussetzung für seine Erholung dauerhaft gesichert werden. Dies gilt insbesondere in Bereichen mit verstärkten Verdichtungstendenzen im Umland der Ober- und Mittelzentren (Pkt. III 1.4 (1) RROP).

Zum Erhalt und zur Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität sollen insbesondere die Erholungsbereiche im Umland der Ober- und Mittelzentren sowie in Bereichen mit hoher Siedlungstätigkeit gesichert werden (Pkt. III 2.4 (2) RROP). Der landschaftsgebundene Tourismus soll aufgrund seiner Bedeutung für den Wirtschaftsraum Großraum Braunschweig gesichert und entwickelt werden. Hierbei erhalten Schutz, Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht (Pkt. III 2.4 (3) RROP).



Auszug aus dem RROP 2008, Großraum Braunschweig (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung innerhalb des Siedlungsbereiches. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich mit der „Werderstraße“ ein Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“. „Autobahnen“, „Anschlussstellen“, „vierstreifige Hauptverkehrsstraßen“, „Hauptverkehrsstraßen“ und „Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung“ bilden das regional und überregional bedeutsame Straßennetz und sind als Vorranggebiete in der zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegt (Pkt. IV 1.4 (2) RROP).
Südlich des Geltungsbereiches sind ein Vorranggebiet „Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)“ sowie ein Vorranggebiet für einen Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion dargestellt. Die Bahnhöfe mit Fernverkehrsfunktionen sollen den Zugang zum regional und überregional bedeutsamen Schienennetz gewährleisten und sind entsprechend als Vorranggebiete festgelegt (Pkt. IV 1.3 (2) RROP).

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und direkt angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Nachnutzung von derzeit teilweise leerstehenden Gebäuden ermöglicht.

Das Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Peine ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Sinne der Innenentwicklung und Erreichbarkeit wird eine Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Peine überplant, die bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad und Gebäudestand aufweist. Die Fläche liegt an der Fußgängerzone „Gröpern“ mit bestehender Einzelhandelsnutzung und umfasst das zwischen Fußgängerzone und Rathaus befindliche Gelände der ehemaligen Härke-Brauerei. Während sich die Brauerei in Betrieb befindet, steht ein Großteil des weiteren, überwiegend historischen Gebäudebestandes auf dem Gelände leer. Insofern werden keine zusätzlichen Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Es handelt sich vielmehr um eine Nachnutzung bereits bestehender Bauflächen. Eine Neuversiegelung kann damit verhindert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot von Gewerbe- und Dienstleistungen mit guter Erreichbarkeit weiterentwickelt. Der bestehende Einzelhandel im Bereich der Fußgängerzone und der Schützenstraße wird erhalten, unterstützt und kann weiterentwickelt werden. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist hier nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben zulässig. Bei Bedarf ist auf Forderung der Unteren Landesplanungsbehörde ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen. Im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.
Mit dem Angebot an Wohnraum (insbesondere für Senioren) und einer Kindertagesstätte wird die Versorgung ebenfalls gesichert und die Funktion des Mittelzentrum gestärkt. Zudem wird durch die Planung eines Hotels der Tourismus als Wirtschaftszweig gestärkt. Dadurch wird mit der Übernachtungsmöglichkeit der Tourismus gefördert. Durch die neuen Nutzungen wird zudem das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen erhöht.

Mit der Festsetzung von zwei Grünflächen wird das Gebiet eingegrünt und die bereits vorhandenen Grünflächen gesichert bzw. ausgeweitet. Sie dienen als Erholungsort in einem dicht besiedelten Bereich. Zudem wird die Straße „Am Werderpark“ zurückgebaut und als Parkfläche mit Wegeverbindungen bzw. als Außenfläche für eine Kindertagesstätte genutzt.

Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende „Werderstraße“ (Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung) sowie die Eisenbahnstrecke (Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)) sowie der Bahnhof (Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion) werden von der Planung nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

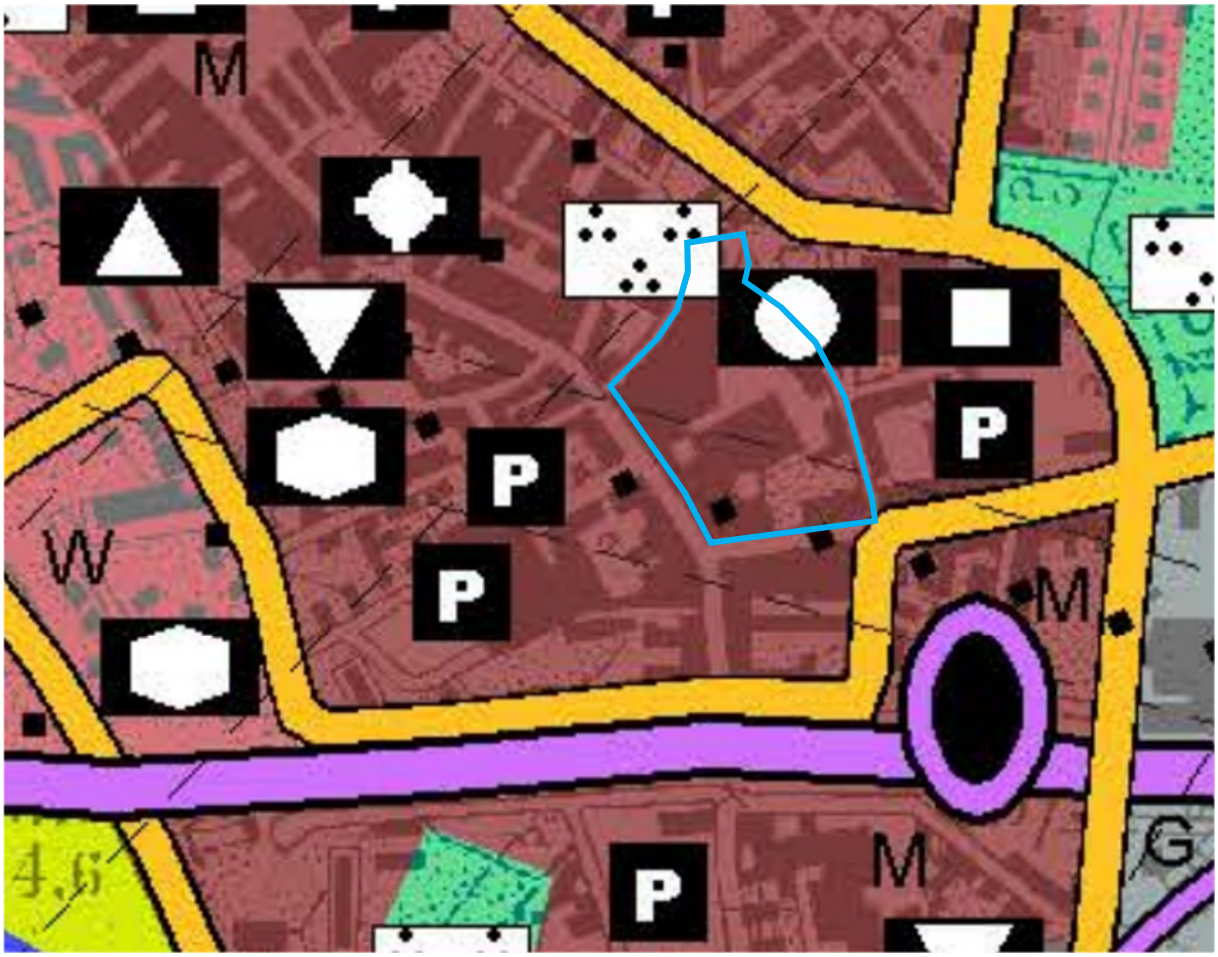
4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Im Norden ist das Symbol einer Parkanlage ohne Flächenzuordnung dargestellt (betrifft den Werderpark).

Die geplante Nutzung (Kerngebiet) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 entwickeln sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

Zudem verläuft im Süden des Geltungsbereiches eine Richtfunktrasse mit Höhenbeschränkung für Bauwerke im Schutzbereich. Die Höhenbeschränkung liegt bei mind. 25 m über der Erdoberfläche. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Höhen im Bereich der Richtfunktrasse auf weniger als 25 m Höhe beschränkt werden.

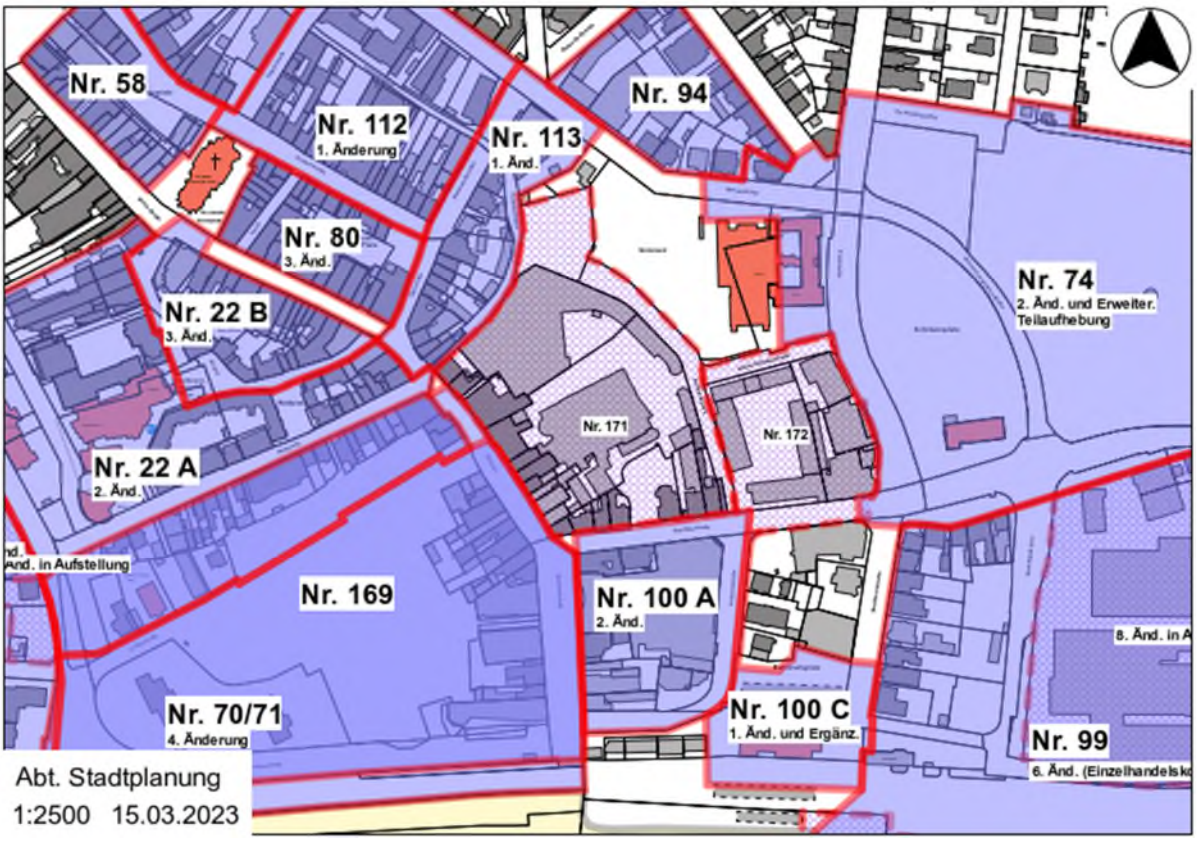


Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.171 (blaue Umrandung)

4.2.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

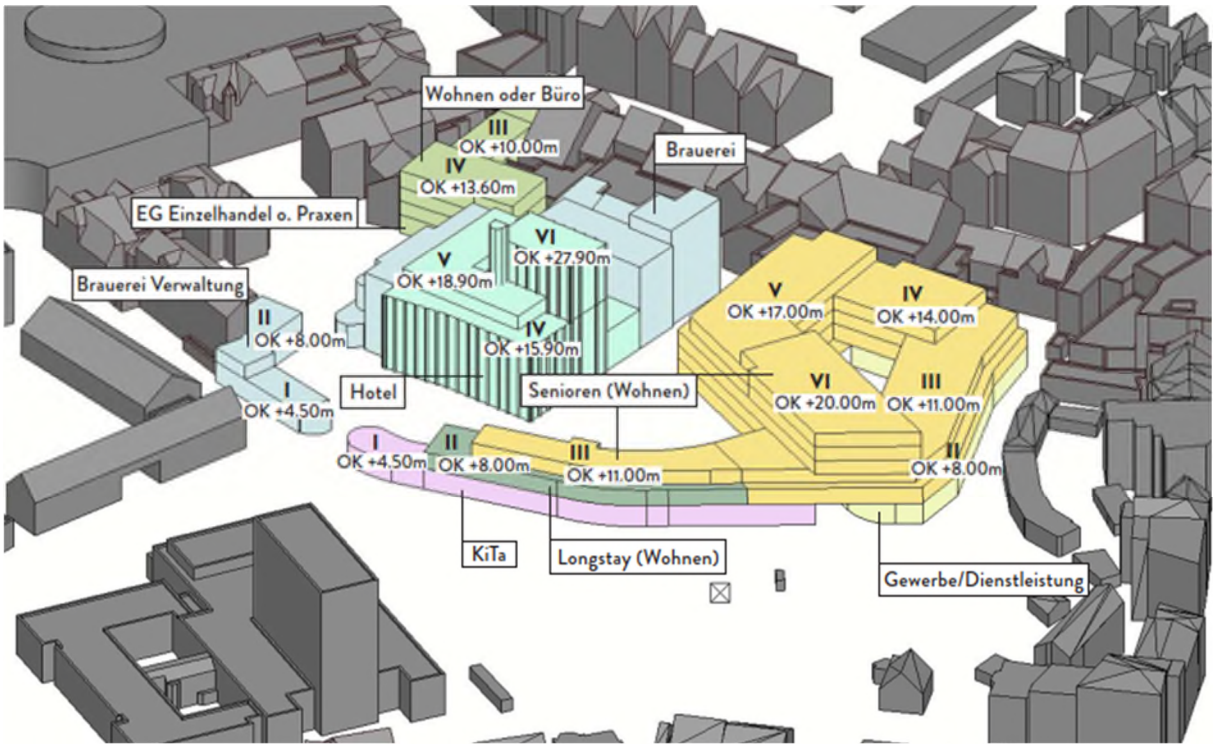
Die angrenzenden Bebauungspläne (s. nachfolgende Darstellungen, Quelle: Abt. Stadtplanung Stadt Peine, 04.02.2022) stellen sich überwiegend als Kerngebiet dar. Sie stehen nicht in zeitlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet.
Inhaltlich werden die Bebauungspläne durch die Planung nicht berührt.



Bebauungsplan	Rechtskraft	Gebietskategorie
Bebauungsplan Nr. 22 A gleichzeitig Aufhebung des BPlanes 22, 1. Änd. "Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/Lindenstraße"	30.06.1988	Mischgebiet, Kerngebiet
1. Änderung	21.02.1994	Mischgebiet, Kerngebiet
2. Änderung	06.03.2006	Mischgebiet, Kerngebiet
Bebauungsplan Nr. 100 A "Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof"	10.11.1970	Kerngebiet
1. Änderung	10.10.1988	Kerngebiet
2. Änderung	27.12.2007	Kerngebiet
Bebauungsplan Nr. 113 "Querstraße/Bodenstedtstraße/Pulverturmwall"	20.07.1988	Kerngebiet, Sanierungsgebiet
1. Änderung	06.03.2006	Kerngebiet (Sanierung aufgehoben)
Bebauungsplan Nr. 169 "Wallstraße/Gröpern/Bahnhofstraße/Luisenstraße (Lindenquartier)" sowie Überplanung Teilbereiche der BPläne 22 A, 23 B und 70/71	23.04.2020	Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet
Bebauungsplan Nr. 172 "Kleine Schützenstraße/Schützenplatz/Schützenstraße/Am Werderpark (Schützenhof)"	Aufstellung	Urbanes Gebiet

5 Geplantes Vorhaben

Neben dem bestehenden Brauereibetrieb sollen auf dem Grundstück des ehemaligen Brauereigeländes hauptsächlich Wohnnutzungen entstehen. Aber auch eine Kindertagesstätte, Gewerbe, Dienstleistungen sowie ein Hotel mit öffentlicher Gastronomie sind vorgesehen.



Ansicht in Richtung Süden (Michelmann Architekt GmbH, 08.03.2023)

Im geplanten sechsgeschossigen Neubau im Norden des Plangebietes sind verschiedene Seniorenwohnungen in Form von Service Wohnen, Seniorenresidenzen und Wohngemeinschaften geplant. Die dafür notwendigen Verwaltungs- und Serviceflächen sowie Gemeinschaftsflächen sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Auch eine KiTa soll im Erdgeschoss angesiedelt werden.

Die Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sollen das Quartier weiter beleben und auch die Nachbarschaft anziehen. Außer den Wohnungen für Senioren können auch weitere Wohnformen abgebildet werden, so dass eine gesunde Durchmischung sowie ein lebendiges und offenes Quartier entsteht.

Das geplante Hotel mit einer „Skybar“ auf dem Dach soll sich im „Brauereiturm“ befinden und damit im Zentrum des neuen Quartiers. Das Brauereihotel soll ca. 70-80 Zimmer erhalten, sowie Seminarräume und Gastronomieflächen. Ziel ist es dort einen Ort zu schaffen, der auch über die Grenzen der Stadt hinaus eine Magnetwirkung erzeugen kann und die „BrauManufaktur Härke“ als Identifikator der Stadt weiter in Szene setzt.

Durch die Anordnung der Gebäude entstehen im Außenbereich des Grundstückes zwei miteinander verbundene Plätze mit gehobener Aufenthaltsqualität, die sowohl den Bewohnern des Quartiers als auch den Anwohnern der Stadt Peine Platz zum Verweilen und der Begegnung bieten. Es sollen sowohl kommunikative, lebendige Orte als auch geschützte Orte der Ruhe und Entspannung entstehen. Eine Umgestaltung der Straße „Am Werderpark“ wird geprüft.

Das geplante Untergeschoss bietet Platz für ausreichend Pkw-Stellplätze für die Anwohner, Beschäftigten und den Hotelbetrieb. Außerdem hält es das Grundstück autofrei. Die Technikflächen und Lagerräume der verschiedenen Nutzungen können ebenfalls im Untergeschoss untergebracht werden.

Im Jahr 2011/2012 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neugestaltung des Bereichs Schützenplatz/Werderpark durchgeführt. Die Ergebnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon	18.514	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100 % des Nettobaulands)		18.514
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		0
• öffentliche Verkehrsfläche	289	
• öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	2.876	
Summe:	**21.679**	

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die derzeitigen und geplanten Nutzungen zu ermöglichen und so das Zentrum der Stadt Peine weiterzuentwickeln.

Im Kerngebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig, wodurch die vorwiegende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss gesichert und dennoch eine Nutzungsmischung mit Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden soll. Im zzt. genutzten Gebäudebestand (an der Fußgängerzone „Gröpern“ und der „Schützenstraße“) entspricht dies bereits den bestehenden Nutzungen. Diese sollen im zzt. leerstehenden Gebäudebestand fortgeführt werden. Die Festsetzungen bieten flexible Möglichkeiten für eine attraktive, innerstädtische geprägte Nutzungsmischung.

Tankstellen werden ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, da der Geltungsbereich zentrenrelevanten Nutzungen und zur Durchmischung dem Wohnen vorbehalten werden soll. Tankstellen hätten einen vergleichsweisen großen Platzbedarf und würden einen zusätzlichen Kundenverkehr mit Pkw verursachen. Sie sollen sich daher besser in anderen, weniger zentralen Stadtbereichen ansiedeln. Auch Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Bordelle sollen sich in diesem zentralen Bereich der Stadt Peine nicht ansiedeln, da dies zu Konflikten mit den anderen Nutzungen im Plangebiet und dessen direktem Umfeld (Seniorenwohnen, Kindertagesstätte, Spielplatz, Rathaus) führen würde.

Großflächiger Einzelhandel wird nur im Kerngebiet MK-1 und nur ausnahmsweise zugelassen, wenn er den Vorgaben der Raumordnung und den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der

Stadt Peine entspricht. Zur Beurteilung sind die jeweils gültigen Fassungen der Raumentwicklungsplanungen und des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Peine zu Grunde zu legen. Damit soll die bestehende Einzelhandelsstruktur gesichert werden und Flexibilität zur Entwicklung gegeben werden, ohne aber z.B. dem Konkurrenzgebot zu widersprechen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe unterliegen grundsätzlich der Mitteilungspflicht gegenüber dem Träger der Regionalplanung. Die Prüfung, ob ein Baugesuch/Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht, wird von der Unteren Landesplanungsbehörde (hier dem Regionalverband Großraum Braunschweig) geprüft. Hierzu ist auf Forderung der Unteren Landesplanungsbehörde bei Bedarf ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen.
Die Prüfung, ob ein Vorhaben den Zielen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entspricht, erfolgt durch die Bauordnungsbehörde der Stadt Peine.

Im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes (Kerngebiet MK-2) wird der großflächige Einzelhandel auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Damit soll ein Verdrängungswettbewerb zu vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Zudem soll das Brauereigelände eine Nutzungsmischung aufweisen, die andere Schwerpunkte hat.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Traufhöhe (TH) sowie zur Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe (H) getroffen.

Aufgrund des Ziels, das Gebiet als städtisches Zentrum mit zahlreichen verschiedenen Nutzungen auszubilden, wird in dem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen. Das heißt, dass die Grundstücke vollständig überbaut werden können. Dies entspricht bereits dem Bestand, der durch Gebäude, Zufahrten und Höfe fast vollständig versiegelt ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Kerngebiet auf 3,0 festgesetzt. Damit wird die gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige GFZ zugelassen, um die geplante Verdichtung und Nutzungsmischung in dem zentralen Bereich ermöglichen zu können. Das Gelände der ehemaligen Härke-Brauerei stellt einen ideellen Mittelpunkt der Stadt dar, so dass eine entsprechend hohe Dichte gerechtfertigt ist.
Die Flächen von Tiefgaragen sind bei der Berechnung der GFZ nicht mitzuzählen. Es soll damit gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und diese nicht die Hauptnutzungen in den Obergeschossen verdrängen.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, werden die Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Anlehnung an den aktuellen Bestand, die Umgebung und die konkrete Planung begrenzt. Durch die Festsetzungen wird ein Einfügen in das umliegende Stadtbild gewährleistet und ein Entstehen von überdimensionierten Baukörpern verhindert.
Die jeweils maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m durch technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Damit wird eine Flexibilität hinsichtlich des Bedarfs an nötigen technischen Anlagen innerhalb des Gebietes erhöht und gleichzeitig eine übermäßige Höhenüberschreitung verhindert. Um die Nutzung klimafreundlicher Technologien zu fördern, können Photovoltaikanlagen auf mehr als 10 % der Dachfläche die Höhenbegrenzung überschreiten.

Grundsätzlich wird an den Rändern des Geltungsbereiches eine Höhe von max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Dies wird im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz der Härke-Brauerei an einigen Stellen mit mehr oder weniger hohen Gebäudeteilen differenziert (1-2 Geschosse im Bereich der Toreinfahrt, 4 und 6 Geschosse in Teilbereichen im Norden). Die Geschosshöhen wurden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Aus Gründen des Denkmalschutzes verspringen die Geschosse im Norden oberhalb des 2 Geschosses um 2 m nach hinten, um optisch den alten Gebäudebestand mit seiner 2-geschossigen Wirkung zu betonen. Dies trifft nicht auf den 6-geschossigen Gebäudeteil zu, für den eine prägnante Turmwirkung erzeugt werden kann. Im inneren Bereich wird zum nördlichen, 5-geschossigen Gebäude aus denkmalpflegerischen Gründen ebenfalls ein 2 m breiter Versprung angeordnet.

Im Bereich der Härke-Brauerei sind die Gebäudehöhen bei 3 Vollgeschossen auf 11,50 m begrenzt. Es handelt sich dabei um Gebäude mit Flachdächern. Die Bereiche mit anderen Vollgeschossen sind höhenmäßig entsprechend festgesetzt und gehen im äußeren Bereich bis 20,5 m (6-geschossiger „Turm“).
Entlang der Fußgängerzone in der Straße „Gröpern“, der „Schützenstraße“ und dem südlichen Bereich der neuen Parkanlage (bisher Straße „Am Werderpark“) werden entsprechend des überwiegenden Bestandes 3 Vollgeschosse zugelassen. Da die Gebäude meist steil geneigte Dächer aufweisen, wird die Höhe baulicher Anlagen auf 18 m begrenzt. Die zusätzlich festgesetzte maximale Traufhöhe von 11,50 m orientiert ebenfalls an dem aktuellen Bestand und dem Umfeld.
Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches werden die Geschosse auf 4 bzw. 5 begrenzt und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 14,5 m (bei 4 Geschossen) bzw. 19,5 m festgesetzt.
In der Mitte des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Kühlturm, der durch eine Gastronomie mit Panorama-Blick noch aufgestockt werden soll. Für diesen Bereich wird eine Höhe von 28,5 m zugelassen und keine Geschossigkeit festgesetzt. Daneben liegt ein ehemaliger Schornstein mit einer Höhe von 30,5 m, der dem Bestandsschutz unterliegt.

Da es vereinzelt auch Gebäude mit 4 Vollgeschossen im Geltungsbereich gibt, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen in Dachbereichen zulässig, sofern sich die bestehende Trauf- und Gebäudehöhe bzw. die Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht. Damit wird ein erweiterter Bestandsschutz gewährt, der einerseits eine größere Flexibilität zulässt, andererseits aber gewährleistet, dass keine wesentliche Gebäudeerhöhung erfolgt.

7.3 Bauweise

Im Bereich der Fußgängerzone „Gröpern“ und dem Bereich der angrenzenden Schützenstraße wird entsprechend des Bestandes die geschlossene Bauweise festgesetzt (Kerngebiet MK-1). Damit wird gesichert, dass die geschlossene Bauform auch weiterhin bestehen bleibt.

Im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes (Kerngebiet MK-2) wird keine Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude mit einer Länge von über 50 m gebaut werden. Die notwendigen Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung. Die konkreten Abstände sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Eventuelle Abweichungen von Abstandsvorschriften sind darin zu behandeln.
Diese Regelung kommt dem Bestand nach und soll dem geplanten Vorhaben im Rahmen der abgestimmten Quartiersentwicklung ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen.

7.4 Baulinie, Baugrenze

An den äußeren Rändern des Plangebietes sind die Gebäude bis einschließlich des 2. Geschosses auf der definierten Baulinie zu bauen. Damit werden die bestehenden Baufluchten erhalten, die den Straßenraum prägen. Untergeschosse sind hiervon ausgenommen.
Oberhalb des 2. Geschosses ist ein vollständiges Rücktreten von der Baulinie zulässig. Dies beeinträchtigt die Wirkung auf den Straßenraum nicht negativ. Dagegen soll im nördlichen Bereich ein Gebäude mit 6 Geschossen zugelassen werden. Um hier einerseits eine Zäsur zum 2-geschossigen alten Gebäudebestand zu schaffen, kann das 3. Geschoss nach hinten verspringen, während das 4.-6. Geschoss wieder bis zur Baulinie vorspringt, so dass eine interessante Turmwirkung erzeugt wird.
Eine Unterbrechung der Baulinie ist zwischen Gebäuden bis zu einer Länge von 3 m zulässig. Zudem sind im Bereich des Erdgeschosses ausnahmsweise Zufahrten/Zuwegungen bis zu 15 m zulässig. Dies ist erforderlich, um die innere Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudeteiles im Norden des ehemaligen Brauereigeländes zu ermöglichen.

Außer durch Baulinien im äußeren Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche im inneren Baugebiet durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzte Baufenster berücksichtigen Blickbezüge auf denkmalgeschützte Gebäude. Zudem wird durch die Baufenster gewährleistet, dass der nördliche Bereich nicht bebaut wird. Die Fläche soll als Außenbereich für die geplante Kindertagesstätte dienen und einen Übergang zur Parkanlage bilden.

7.5 Nebenanlagen

Um die Errichtung von Trafo-Stationen oder ähnlichen der Versorgung dienenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind diese ausnahmsweise in dem Kerngebiet zulässig. In den Parkanlagen sind sie ebenfalls zulässig.

7.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straße „Am Werderpark“ wird in ihrer Funktion als Verbindungsstraße von Pulverturmwall zur Schützenstraße aufgehoben. Die Straßenverkehrsfläche bleibt lediglich in einem kleinen Teilbereich erhalten, um die Erschließung durch das Tor des ehemaligen Brauereigeländes weiterhin zu ermöglichen. Die Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche und der Nebenanlagen dient zudem der Anbindung des Rathauses und des Werderparkes.

7.7 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Der bestehende Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche „Parkanlage/Spielplatz“ festgesetzt. Die Grünfläche wird über die Straße „Am Werderpark“ nach Süden erweitert. Die Straße „Am Werderpark“ wird fast vollständig aufgehoben. Im Süden wird entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbes zur Neugestaltung des Bereichs Schützenplatz/Werderpark ebenfalls eine Parkanlage festgesetzt. Fuß- und Radwege sind innerhalb der Grünflächen möglich. Auch Nebenanlagen (z.B. Versorgungsanlagen, Fahrradstellplätze u.s.w.) sind zulässig, solange der Charakter einer Parkanlage erhalten wird. Ausnahmsweise sind auch Zuwegungen zu Grundstücken zulässig, wenn diese zur Erschließung oder zum Erreichen von Stellplätzen erforderlich sind, also deren Erschließung nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt. Es soll damit sichergestellt werden, dass trotz Umgestaltung der

bisherigen Straße „Am Werderpark“ zur Grünfläche weiterhin die Erreichbarkeit der genannten Anlagen möglich ist. Ebenfalls zulässig ist das Befahren durch Rettungsfahrzeuge. Zudem ist temporär mobiler Individualverkehr ausnahmsweise zulässig, sofern Straßensperrungen im Umfeld dies erforderlich machen. Das kann z. B. bei besonderen Veranstaltungen wie dem „Freischießen“ der Fall sein.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die südliche, öffentliche Grünfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Die Leitungsrechte dienen der Sicherung von Leitungstrassen der Ver- und/oder Entsorgung. Sie umfassen neben dem Betrieb auch den Bau und die Wartung von Ver- und/oder Entsorgungsleitungen. Des Weiteren sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Diese sollen die Erschließung für die Anlieger (Am Werderpark 6 und 7 sowie Schützenstraße 15) sicherstellen und der Allgemeinheit die Wege durch die Parkanlage zugänglich machen.

7.9 Schalltechnische Vorgaben

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.03.2023, s. Anlage) erstellt. Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden betrachtet:

- Straßenverkehr (Am Werderpark, Glockenstraße, Kantstraße, Kleine Schützenstraße, Richard-Langeheine-Straße, Schützenstraße, Werderstraße, Woltorfer Straße),
- Schienenverkehr (DB-Strecke 1730),
- gewerbliche Anlagen im Plangebiet sowie der nahen Umgebung.

Weitere Schallquellen, welche immissionsrelevant auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 einwirken, sind gem. Gutachten nicht bekannt. Die übrigen Geräuschquellen in größerer Entfernung zum Plangebiet sind als nicht immissionsrelevant einzustufen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung oder mit besonderen Fensterkonstruktionen in Schlafräumen gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können, obwohl im Gebiet zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm bzw. der Immissionsrichtwerte durch den Gewerbelärm zu erwarten sind.

An einigen Fassaden im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund des Gewerbelärms überschritten. Es wird daher festgesetzt, dass von Überschreitungen betroffene Fassaden mit schützenswerter Nutzung (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer, etc.) als Schallschutzmaßnahme mit festverglasten Fensterkonstruktionen und einer Raumbelüftung auszustatten sind. Da es tendenziell um die Fassaden im Innenhoff handelt, ist auch eine Anordnung von schutzbedürftigen Raumen an andere Stelle möglich.

Der vorhabeninduzierte Verkehrslärm wurde nach den einschlägigen Rechtsvorschriften ebenfalls bewertet und ist als unproblematisch einzustufen.

Unter Berücksichtigung der durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie des Gewerbelärms verursachten Überschreitungen des gebietsbezogenen Orientierungswertes der DIN 18005 sind gemäß Gutachten im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 171 übernommen.
Bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen im Hochbau (DIN 4109) ergeben sich gemäß dem Gutachten keine schalltechnischen Bedenken gegen die Planung.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Bei einem großen Teil des ehemaligen Brauereigeländes handelt es sich um einen Denkmalbereich, in dem sich konstituierende Gebäudebestandteile befinden. Zudem ist ein Gebäude an der Schützenstraße als Einzeldenkmal geschützt (sog. „Härke-Villa“). Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Aufgrund des Denkmal- bzw. Umgebungsschutzes sind bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine abzustimmen und ggf. eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im gesamten Gebiet ist aufgrund vorhandener Funde und Befunde mit Kulturdenkmalen innerhalb des unberührten Erdreiches zu rechnen. Diesbezüglich bedürfen gem. § 13 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes alle erdberührenden Arbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

8.2 Werbesatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Werbesatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Peine“ in der Fassung vom 28.04.2005/23.06.2005.

8.3 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 3.200 l/min über 2 Stunden sicherzustellen.
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 120 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
Gem. Auskunft der Stadtverwaltung (Abteilung 302) ist eine netzunabhängige Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m Luftlinie gegeben.
Hinsichtlich der Vielzahl der netzunabhängigen Entnahmestellen sollte voraussichtlich auch der Objektschutz abgedeckt sein. Der Objektschutz ist im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.
Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.
Sollten weitere Löschwasserbedarfe festgestellt werden, wären diese mit ausreichendem Vorlauf dem Fachamt 302 der Stadt Peine mitzuteilen.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten. Ein Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.4 Kampfmittel

Gemäß Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachen (LGLN) wurden Luftbilder ausgewertet und für das Plangebiet laut Ergebniskarte kein Handlungsbedarf festgestellt.

Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion (RD) Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

8.5 Altlasten

Die Untere Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde des Landkreis Peine weist darauf hin, dass Auffüllungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden können, was zu erhöhten Entsorgungskosten führen kann. Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Altlastenstandort. Dabei handelt es sich zum einen um ein ehemaliges Gaswerk in der Glockenstraße 5. Weiterhin befand sich auf dem Gelände der Post ehemals eine Betriebstankstelle mit Wartungsgruben und Waschplatz. Dieser Standort ist laut Unterer Bodenschutzbehörde nicht abschließend bewertet. Eine verbliebene Grundwasserbelastung kann ~~hier~~ für die beiden Standorte nicht ausgeschlossen werden.
Bei Bedarf haben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen zu erfolgen.

Folgende Nebenbestimmungen wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde formuliert:
1. Bei Eingriffen in den Boden ist ein Gutachterbüro für Bodenschutz hinzuzuziehen. Sollte eine Grundwasserhaltung oder ein sonstiger Eingriff ins Grundwasser vorgesehen sein, so ist die oben beschriebene Altlastensituation zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
2. Sollten ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet befindet sich in der Innenstadt von Peine und ist grundsätzlich bereits vollständig erschlossen.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich (Regenwasserrückhaltebecken, Muldensysteme, Dachbegrünungen etc.). Die Einleitmengenbegrenzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Stadtentwässerung Peine empfiehlt, dass bei der Gebietsentwicklung Aspekte der Regenwasserspeicherung (Thema „Schwammstadt“) Berücksichtigung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im nordöstlichen Bereich (Am Werderpark, zwischen Kleiner Schützenstraße und Pulverturmwall) kein öffentlicher Schmutzwasserkanal befindet, so dass dort ein Schmutzwasser-Anschluss nicht möglich ist. Aktuell wird das gesamte Schmutzwasser vom Brauerei-Gelände über zwei Anbindungspunkte an das öffentliche Schmutzwassersystem übergeben. Trotz fehlender öffentlicher Schmutzwasserleitung im nordöstlichen Bereich ist eine Grundstücksentwässerung gem. Unterer Wasserbehörde bzw. der Stadtentwässerung Peine dennoch über diese beiden Anbindungspunkte möglich. In den übrigen Bereichen lässt sich das Schmutzwasser problemlos der öffentlichen Schutzwasserkanalisation zuführen.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Planung wird eine Nachnutzung des im Zentrum der Stadt Peine gelegenen ehemaligen Brauereigeländes ermöglicht. Außer dem Brauereibetrieb wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gemeinbedarf, Gastronomie und anderem erfolgen. Die Fläche wird einer Nutzung zugeführt, die für die Allgemeinheit von Nutzen ist. Es fügt sich mit seiner Nutzung in die Umgebung des Stadtzentrums von Peine ein und ergänzt diese.
Auch baulich wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und Geschosse ein Einfügen in die Umgebung gesichert. Der bestehende Kinderspielplatz wird erhalten und die Parkanlage durch Rückbau der Verkehrsfläche erweitert.

Ein Schallgutachten hat aufgezeigt, dass bei Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine schalltechnischen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Auf die Umgebung hat das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen (s. auch Kap. 7.8 „Schalltechnische Vorgaben“ und Anhang).

Bzgl. Geruchsemissionen hat ein Gutachten bestätigt, dass der Immissionswert für Kerngebiete mit Wohnen, wie sie im Plangebiet und dessen Umgebung zu verzeichnen sind, durch die Gesamtzusatzbelastung der „BrauManufaktur Härke“ unterschritten bzw. eingehalten wird (s. Anhang). Von weiteren geruchsintensiven Nutzungen ist im Geltungsbereich nicht auszugehen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich daher voraussichtlich keine Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Im Gegenteil ergeben sich Vorteile durch entsprechende Dienstleistungs-, Gastronomie und Einkaufsangebote. Die Resilienz der Innenstadt wird durch die Nutzungsmischung gestärkt.

9.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Außer der in Betrieb befindlichen Brauerei sind die Gebäude überwiegend leerstehend oder werden als Lagerhallen genutzt. Das Gebiet soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Dabei soll das Grundstück für die Bewohner der Stadt Peine und darüber hinaus nutzbar und erlebbar gemacht werden. Durch den Umbau, die Aufstockung der denkmalgeschützten Bestandsbauten und vereinzeltem Neubau sollen neuer Wohnraum, eine Seniorenwohnanlage, eine Kindertagesstätte, ein Hotel mit Gastronomie sowie verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden.

Dabei soll ein lebendiges Quartier entstehen, dass mit seiner Nutzungsdurchmischung im Stadtkern der Stadt Peine zu einem besonderen Ort wird.

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit dem Umbau der baulichen Anlagen und Freiflächen ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten.
Für die in der Stadt Peine lebenden Menschen wird die Grundversorgung gestärkt, dem gehobenen Bedarf nachgekommen, die Wohnqualität erhöht und das Image der Stadt verbessert. Zudem werden Arbeitsplätze in unterschiedlichen Bereichen geschaffen.

Negative Auswirkungen auf Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen werden nicht erwartet. Im Gegenteil kann sich ein positiver Effekt durch die zusätzlichen Nutzungen ergeben. Großflächiger Einzelhandel ist auf dem Gelände der ehemaligen Härke-Brauerei nicht zulässig. Die Nutzungsmischung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Peine und dem Grundstücksbesitzer unterstützt. Die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Peine werden durch das Vorhaben unterstützt.

9.3 Auswirkungen auf verkehrliche Belange

Zur Nachnutzung des Grundstücks der Härke-Brauerei wurde eine Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung erstellt (Zacharias Verkehrsplanungen, s. Anlage). In dieser wurde die Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Hauptstraßennetz verkehrsplanerisch untersucht. Dabei wurden verschiedene Anbindungsvarianten für alle Verkehrsarten (Fuß, Rad, Pkw, Lkw) geprüft und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass zwar einerseits zusätzliche Verkehre, andererseits aber auch Verbundeffekte entstehen. Die Schließung der beiden Abschnitte der Straße Am Werderpark für den allgemeinen Fahrzeugverkehr ist gem. Gutachten möglich. Als Alternative wird die Öffnung der Verbindungsstraße westlich des Rathauses empfohlen. Im Zuge des Ausbaus können dort auch die Stellplätze und Mobilitätsbedürfnisse zukunftsfähig gestaltet werden.
Des Weiteren wurde eine Verkehrsuntersuchung zur inneren Erschließung des Gebietes erstellt (Zacharias Verkehrsplanungen, s. Anlage). Diese trifft Aussagen zu Zu- und Abfahrten für den Kfz-Verkehr, zu Fuß- und Radverkehr, zu erforderlichen Stellplätzen des Kfz-Verkehrs sowie zum Verkehrsfluss und Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Brauereigeländes. Die Ergebnisse sind projektabhängig und bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Es wird deutlich, dass eine verkehrstechnisch verträgliche Umsetzung möglich ist.

9.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich dabei um die ehemalige Härke-Brauerei (Gebäude und versiegelte Hof-/Erschließungsflächen) und um geschlossene Baustrukturen an der Fußgängerzone „Gröpern“, der „Schützenstraße“ und der Straße „Am Werderpark“.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der erhalten wird. Die Parkanlage wird nach Süden über die Straße „Am Werderpark“ erweitert. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Werderpark, der ggf. im Randbereich als Außenbereich für die geplante Kindertagesstätte in

das Plangebiet mit einbezogen werden könnte. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren. Die Bereiche des Spielplatzes und der Parkanlagen weisen einzelne Großbäume auf, die erhalten bleiben. Zudem wird die Straße „Am Werderpark“ in wesentlichen Teilen aufgehoben und zukünftig als Parkanlage bzw. Freifläche genutzt. Die überbauten Bereiche des ehemaligen Brauereigeländes werden um- und nachgenutzt. Insgesamt entstehen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Versiegelte Flächen im Bereich des Brauereiquartiers (Blick nach Westen)

Im Inneren des Brauereigebäudes (kein Tierbesatz)

Geschlossene Fassaden im Brauereiquartier (hier Dach und Gebäudeaufsatz)

Geöffnete Fenster im Brauturm (Foto 27.04.22), inzwischen verschlossen

Spielplatz im Werderpark
(Blick nach Norden)

Werderpark nordöstlich des Geltungsbereiches,
Blick von der Straße „Am Werderpark nach Osten

Zum Artenschutz wurde am 27.04.22 von der infraplan GmbH eine Untersuchung/Kontrolle im Gebäudebestand, den Hof- und Freiflächen und den Großbäumen hinsichtlich möglicher Quartiere von Fledermäusen, Brutvögeln und Insekten durchgeführt (weitere Fotos: s. Kap. 3 Geltungsbereich).

Die Gebäude-, Baum- und Freiflächenkontrolle erfolgte in Form einer ganztägigen Begehung in allen Haupt- und Nebengebäuden (Keller bis Dachetage) sowie den Grünflächen (Außenbereichen) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bei der Kontrolle ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Es fanden sich keine Belege oder indirekte Hinweise auf aktuelle Wochenstuben, Sommer- und/oder Winterquartiere für Fledermäuse in den Gebäuden und Bäumen der Grünflächen (Außenbereich)
- Es ergaben sich keine Hinweise auf belegte Nester streng geschützter Vogelarten in den Gebäuden (lediglich ein Brutplatz der Amsel und ein unbesetztes Taubennest unter dem Freidach einer Laderampe im Hofbereich waren vorhanden). Ebenfalls ergaben sich keine Hinweise auf einen Turmfalken (der bis 2019 von Mitarbeitern auf dem Werksgelände gesichtet wurde).
- Es ergaben sich keine Hinweise auf besonders oder streng geschützten Insektenarten (z. B. Hornissen).
- Die bewirtschafteten und bewohnten Gebäude waren sauber beräumt, sehr übersichtlich und meist gut verschlossen.
- Alle Lüftungsschächte waren außen dicht vergittert und die Fenster und Türen verschlossen.
- Defekte Glasbausteine (Spannungsbrüche) in der Ostfassade des Kühlturms der Härke-Brauerei ließen einige Insekten ein (meist überwinternde Tagpfauenaugen oder dehydrierte Fliegen).

Die defekten Glasbausteine (Spannungsbrüche) in der Ostfassade des Kühlturms der Härke-Brauerei wurden nach der erfolgten Kontrolle im Jahr 2022 abgedichtet, um eine Belegung durch möglicherweise geschützte Tierarten zu vermeiden.
Nach Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme bestand keine Veranlassung für weitere Kartierungen in den Gebäuden und Freianlagen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und den artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen nicht entgegensteht.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind vor Umsetzung von Bauprojekten bzw. der Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 (5) 2 und 44 BNatSchG) zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar möglich.
Sofern die ungenutzten Gebäudebereiche weiterhin dicht verschlossen gehalten werden, sind auch nach längeren Zeiträumen keine erneuten Kontrollen im Inneren der Gebäude notwendig. Sollte dies nicht möglich sein, hat im Rahmen der Baufeldfreimachung vor Umsetzung von Bauprojekten eine erneute Gebäudekontrolle zu erfolgen. Unabhängig davon hat für die äußeren Gebäudeteile vor Abbruch oder Umbau eine erneute Kontrolle zu erfolgen, um einen Besatz geschützter Tierarten auszuschließen.

9.5 Auswirkungen auf das Klima

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand. Der Geltungsbereich ist bereits nahezu vollständig bebaut und hochgradig versiegelt. Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen, darüber hinausgehenden Versiegelungen ermöglicht. Der Innenentwicklung wird somit Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben. Dies trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei. Damit verbunden ist die Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Durch die Revitalisierung des Brauereiareals wird zwar einerseits zusätzlicher Verkehr in das Gebiet generiert, andererseits wird der motorisierte Verkehr aber durch die Möglichkeit der wohnortnahen Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Peiner Innenstadt und Verbundeffekte minimiert, so dass insgesamt nicht mit erheblichen Erhöhungen des motorisierten Verkehrs und den damit verbundenen Emissionen zu rechnen ist (s. Anlage „Verkehrsuntersuchung Rathausumfeld“).

Durch die beabsichtigte Aufgabe und den damit verbundenen Teilrückbau der Straße „Am Werderpark“ wird die Versiegelung im Geltungsbereich reduziert. Teile der Straße werden künftig als Außenspielfläche für die KiTa (nördlicher Bereich) und als gestaltete Parkanlage (südlicher Bereich) mit Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und lediglich temporärer Zulassung für mobilen Individualverkehr genutzt.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den 25.01.2024

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/-in

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ in seiner Sitzung am 23.11.2023 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 22.02.2024

gez. Saemann L. S.
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage1:
Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit im Bereich des Bebauungsplans Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ in Peine
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 09.12.2022

Anlage 2:
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ in Peine
AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.03.2023

Anlage 3:
Verkehrsuntersuchung, Teil 1, Härkegrundstück in der Stadt Peine - innere Erschließung -
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 27.04.2023

Anlage 4a:
Verkehrsuntersuchung, Teil 2 A, Rathausumfeld in der Stadt Peine
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 02.05.2023

Anlage 4b:
Ergänzung der Verkehrsuntersuchung, Rathausumfeld in der Stadt Peine, Teil 2 B, Umbau Verbindungsstraße Am Werderpark – Werderstraße westlich des Rathauses
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 09.05.2023

Anlage 5:
Abwägung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ in Peine
infraplan GmbH, 05.05.2023