Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 C, Teil 1
(Kirchhofstraße/Bahnhofstraße/Alter Friedhof/Fuhsering)
der Stadt Peine

1.0 Allgemeines

Die Stadt Peine liegt im Ordnungsraum Braunschweig, nahe der Grenze zu dem Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden, der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsplätzen dienen, zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über die Ordnungsräume hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Nach den Festlegungen im Raumordnungsprogramm ist die Stadt Peine als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt. Die schwerpunktmäßige Entwicklung erfordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen und möglichst vielfältigen Arbeitsplätzen. Peine hat insbesondere die Aufgabe, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

1.1 Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung sowie aus der im Parallelverfahren aufgestellten 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine entwickelt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb bzw. grenzt an folgende Fluchtlinienpläne:

- "Situationsplan der Bahnhofstraße und des Wilhelmplatzes", 03.08.1896 (Fluchtlinienplan Nr. 14);
- "Fluchtlinienplan von der Gerhardstraße", März 1910 (Nr. 57);
- "Fluchtlinienplan für die Bahnhofstraße", 11.11.1925 (Nr. 86)

Diese übergeleiteten Bebauungspläne werden mit dem Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

...

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um das Gebiet südlich der Bahnanlagen städtebaulich neu zu ordnen. Entsprechende Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet bzw. abgeschlossen. Gleichzeitig begann die Stadt Peine, infrastrukturelle Einrichtungen, wie die Peiner Festsäle oder den Friedrich-Ebert-Platz, zu sanieren bzw. gestalterisch aufzuwerten. Mit diesen Baumaßnahmen leitete sie die ersten erforderlichen strukturellen Veränderungen in diesem Quartier ein.

Heute prägt dieses Gebiet eine Gemengelage mit z. T. noch produzierendem Gewerbe, aufgegebenen Gewerbeflächen sowie Wohnungen. Die Nähe zur nördlichen Kernstadt, zum Intercity-Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn sowie zum zentralen Busbahnhof bildet mit den genannten öffentlichen Einrichtungen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Nutzungen, die in einem Kernstadtgebiet üblicherweise vorhanden sind.

1.3 Planinhalt

1.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 der Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen "nicht wesentlich" stört, gleichberechtigt nebeneinander. Mischgebiete können die Aufgaben eines Kerngebietes wahrnehmen und gleichzeitig als Puffer zwischen bestehenden, emitierenden Gewerbebetrieben dienen. In Mischgebieten wird bewußt auf eine strenge Trennung von Arbeits- und Wohnstätten verzichtet. Die Bewohner müssen, ähnlich wie in Kerngebieten, gewisse Störungen in Kauf nehmen, genießen aber den Vorteil von nahen Versorgungseinrichtungen und kurzen Arbeitswegen.

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete (MK) dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Neben Wohnungen können in diesem Gebiet u. a. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe-, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zugelassen sein. Die zweckbestimmte Unterbringung dieser Einrichtungen erfordert eine bauliche Verdichtung, die nur in MK-Gebieten zulässig ist. Die Nutzungsvielfalt und die städtebaulich hohe Verdichtung der Baugrundstücke sind notwendig für den Aufbau und Erhalt der Attraktivität von Stadtkernen.

Die Festsetzung eines Kerngebietes in diesem Quartier steht im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung: die

Errichtung eines universellen Dienstleistungszentrums. Es ist städtebauliches Ziel, hier insbesondere die Service-Funktion einer Kernstadt zu aktivieren. Die Maßnahmen zur Sanierung der Peiner Festsäle sowie die Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes sind erste Beispiele, um diesen Stadtteil städtebaulich aufzuwerten.

Nach den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Planungsgrundsätzen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die vom Landes-Raumordnungsprogramm, Teil 2, zugewiesene Aufgabe eines Mittelzentrums ermöglicht u. a. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die städtebauliche Integration der Standorte in Einzelhandelsbetrieben ist im wesentlichen Aufgabe der Bauleitplanung. Diese Aufgabe erfüllt die Stadt Peine, indem sie mit der Zulassung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in konzentrierten Bereichen ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung insgesamt gewahrt sieht. Dabei berücksichtigt sie die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen wie schädliche Umwelteinwirkung, infrastrukturelle Einrichtungen, Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich.

Mit dem häufig großen Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann es zu einem Kaufkraftabzug von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wahrnehmen, und dadurch zur Aufgabe dieser Betriebe kommen. Diese Auswirkungen betreffen rein wirtschaftliche Gesichtspunkte. Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen schließen diese wirtschaftlichen Aspekte aus. Das Baurecht ist insgesamt wettbewerbsneutral (vgl. BVG Urteil 03.02.84-4 C 54.80). Gleichwohl setzt sich die Stadt Peine mit diesen wirtschaftlichen Aspekten auseinander, wenn konkret durch den Kaufkraftabzug aus anderen Versorgungsbereichen eine Unterversorgung und damit eine Gefährdung der verbrauchernehen Versorgung entstehen kann. Aus diesem Grunde hat die Stadt Peine in verschiedenen Bebauungsplänen die Verkaufsflächen auf ein Höchstmaß beschränkt. Die Stadt Peine unterstellt, daß dies von den ortsansässigen Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Vertretungen mitgetragen wird. Gegenteilige Bedenken und Anregungen wurden in den laufenden Bauleitplanverfahren nicht erhoben.

Im übrigen ist eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Auswirkungen nur dann relevant, wenn, durch entsprechende Gutachten belegt, es zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, bspw. zur Änderung in der Versorgungsstruktur kommt.

Die in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB angesprochene mittelständische Wirtschaftsstruktur steht im Zusammenhang mit der "Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung". Die mittelständische Wirtschaftsstruktur, die eine verbrauchernahe

Versorgung der Bevölkerung besonders gewährleisten kann, erhält somit eine städtebauliche Bedeutung. Es ist somit als sachfremd anzusehen, "wenn die Gemeinde mit ihrer Planung als Ziel anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen würde" (vgl. BVG Urteil v. 03.02.84-4 C 25.82).

Mit der getroffenen Festsetzung "Kerngebiet" können Einzelhandelsbetriebe (bspw. SB-Warenhaus) zentrumsnah eröffnet werden. Mit der Annahme dieser zentrumsnahen Einrichtungen werden weitergehende Planungsabsichten zur Reaktivierung der Südstadt eingeleitet. Darüber hinaus soll das Wohnen als tragender Faktor zur Belebung der Innenstadt in dem Bereich der südlichen Kernstadt eingegliedert werden. Aus Gründen der Flexibilität beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan eine Maßgabe für die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nicht. Sie können somit ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Schutz der Wohnruhe in den Abendstunden schließt der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit ihrem lärmintensiven Zu- und Abgangsverkehr aus. Der Ausschluß von Spiel- und Automatenhallen sowie Betrieben mit Sexualdarstellungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters will einer Konzentration dieser Einrichtungen vorbeugen. Vielfach lösen diese Betriebe städtebauliche Probleme aus: Im Vordergrund stehen städtebauliche Negativwirkungen, sog. "trading-down"-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes), Lärmbelästigung und Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes. Diese Nutzungen sind in anderen Bereichen des Kernstadtgebietes allgemein zulässig.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt das gewachsene Ortsbild in seiner überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

Im Kerngebiet nimmt die festgesetzte Zweigeschossigkeit die gegebenen Gebäudehöhen des benachbarten Mischgebietes auf. Die max. festgesetzte Dreigeschossigkeit ermöglicht eine höhere bauliche Verdichtung des Quartiers. Im Bedarfsfall bietet es sich an, die Dachgeschosse dem sonstigen Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Im Blockinneren ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um oberhalb des zweiten Vollgeschosses Stellplätze errichten zu können.

1.3.3 Baulinie

Die aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung festgesetzten Baulinien sollen zur Gliederung bzw. räumlichen Fassung von Straßenräumen beitragen.

...

1.3.4 Geschlossene und abweichende Bauweise

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise verlangt eine Bebauung längs der öffentlichen Verkehrsflächen. Mit dieser Festsetzung wird der Eindruck einer in sich geschlossenen Fassadenwand erweckt, die in sich unterschiedlich gestaltet ein harmonisches Straßenbild darstellen kann.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise berücksichtigt die vorhandene Bebauungsstruktur des Mischgebietes. Sie zeigt zum Teil eine offene bis halboffene Bauweise, d. h., die Gebäude wurden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Um eine Erweiterung parallel zur Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen, ist diese Festsetzung getroffen worden.

1.4 Verkehr

Das Plangebiet erschließen von Norden die Braunschweiger Straße, von Osten die Theodor-Heuss-Straße, von Süden die Henseling-, die Ilseder Straße mit d. Friedrich-Ebert-Platz, von Westen die Neue Straße. Die künftig zulässigen Nutzungen in dem Kern- und Mischgebiet verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Bereits in dem Generalverkehrsplan ist diese Entwicklung berücksichtigt und insbesondere der Verkehrsknotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Fuhsering entsprechend ausgebaut (vgl. Dr.-Ing. Schubert "Generalverkehrsplan Peine, 1. Fortschreibung" 1980/82, S. 83). Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen entspricht mit seinen Lärmemissionen dem in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgesetzten Orientierungswert für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tage. Die hier lebende Bevölkerung wird diesen Nachteil im Hinblick auf die nahen Versorgungseinrichtungen in Kauf nehmen müssen.

5.1.4.1 Fließender Verkehr

Der verstärkte Lieferverkehr zu den bestehenden Betrieben sowie der Verkehr zu den infrastrukturellen Einrichtungen erfordert einen bedarfsgerechten Ausbau der Theodor-Heuss-Straße, um Verkehrsengpässe zu vermeiden. Der städtebauliche Entwurf zeigt einen Querschnitt, der die künftige Situation beispielhaft darstellt: Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für die Theodor-Heuss-Straße die Fahrgeschwindigkeit "30" empfohlen. In dem erforderlichen Straßenquerschnitt, der durch die vorhandene Bebauung sehr beengt wird, kann eine ausreichende Aufstellfläche für den saisonbedingten landwirtschaftlichen Anlieferungsverkehr angeboten werden. In der verbleibenden Jahreszeit steht diese Parkspur dem Radverkehr zur Verfügung.

5.1.5.2 Ruhender Verkehr

Die Nutzungen im Kerngebiet ziehen einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesem Bedarf, indem er im Kerngebiet unterirdisch

ein Garagengeschoß sowie oberhalb des zweiten Vollgeschosses Stellplätze festsetzt. Für diese Stellplätze kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ausnahmsweise überschritten werden. Die Ausnahme kommt erst dann zur Anwendung, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dagegen wird das Garagengeschoß unterhalb der Erdoberfläche nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser, Gas und der Anschluß an das Kanalnetz der Stadt Peine sind vorhanden.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen nicht in Betracht bzw. werden privatrechtlich geregelt.

3. Kosten

Der Stadt Peine entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Für die Umgestaltung der Bahnhofstraße und das Anpflanzen der Bäume im Straßenraum werden Kosten in Höhe von voraussichtlich 620.000,-- DM veranschlagt.

Peine, 21.01.91

(Heinze)
Bürgermeister

STADT PEINE 18

(Dr. Boß)
Stadtdirektor