B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80
(St. Jakobikirche - Echternstraße - Querstraße - Breite-Straße)
der Stadt Peine

Die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Schaffung von Geschäftsflächen und Verbesserung der Wohnverhältnisse ist beim gegenwärtigen Stand der Sanierung weitgehend erreicht durch die Hofentkernung, die die Voraussetzung für mehrere Neubauten und Modernisierungen war.

In Teilbereichen hat sich die Zielsetzung der Sanierungsdurchführung im Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen fortentwickelt, weshalb diese zu ändern sind.
Dies hat der Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am 19. Juni 1980 beschlossen.

1. Die im Bebauungsplan in einem Abstand von 16,30 m von der Querstraße auf dem Grundstück Breite Straße 26 festgesetzte hintere Baugrenze soll bis an die westliche Seite der auf Widerruf genehmigten baulichen Anlagen und von dort in geradliniger Verlängerung in nördlicher Richtung so verlegt werden, daß die widerruflich genehmigten baulichen Anlagen zulässig werden. Die parallel zur Querstraße geführte Baukörperbegrenzung kann nicht als Bebauungsplanziel aufrechterhalten werden.

2. Die Hofeinfahrt in der Querstraße wird zugunsten einer durchgehenden Erdgeschoßnutzung in die Echternstraße verlegt.

3. Die Bebauungsplanänderungen im Bereich der Grundstücke Breite Straße 24 und 25 stehen im unmittelbaren Zusammenhang der Festsetzungsänderung für das Grundstück Breite Straße 26. Der Verbleib des 2-geschossigen Hintergebäudes Breite Straße 24 vor dem sehr hohen Treppenhausturm auf der nunmehr überbaubaren Fläche wird im Sinne der Baukörperabstaffelung befürwortet. Gleichermaßen positiv fügt sich das 3-geschossige Rückgebäude Breite Straße 25 in diesen Zusammenhang ein (vgl. auch Bebauungsplanauszug rechtskräftig und angestrebt - Anlagen zur Vorlage Nr. 1480).

4. Eine zweite Hofeinfahrt wird nicht mehr für erforderlich erachtet. Im Sinne eines Fußgängerdurchgangs wird nun eine 3,0 m breite Passage an das Gebäude Echternstraße 30 gerückt, um auf dem Grundstück Echternstraße 31/32 noch eine Lückenschließung zu ermöglichen.

5. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wird das Gebäude Breite Straße 16 als erhaltenswert beurteilt, weswegen die bestehende Viergeschossigkeit festgesetzt wird. Darüber hinaus sind auch die Gebäude Breite Straße 15, 19 und 23 erhaltenswert.

6. Der Innenhof wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. In diesem Sinn wird die bisherige Festsetzung "begrünter Innenhof" eigentumsrechtlich präzisiert. Das Sanierungsziel bleibt, einen ruhigen Innenhof zu schaffen, der das innerstädtische Wohnen fördert. Eine Anbindung an die Breite Straße und an die Twete - zusätzlich zu den Zugängen von der Echternstraße - ist anzustreben, um langfristig den öffentlichen Charakter einer innerstädtischen "Oase" sicherzustellen.

   Die Hofabgrenzung wird umseitig durch eine nunmehr umlaufende Baugrenze festgesetzt - nachträglich entstehende Rücksprünge würden nicht negativ beurteilt werden.

7. Für den Bereich Twete Straße 2 - 5 wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens nachgewiesen, daß eine bis zum Kirchplatz durchgehende Bebauung wünschenswert und möglich ist, was eine weitere Bebauungsplanänderung darstellt.

   Die Geschossigkeitsfestsetzung mindestens 3-geschossig und maximal 4-geschossig weist auf eine wünschenswerte Höhenabstufung hin.

8. In Ergänzung zu den bisher rechtskräftigen, textlichen Festsetzungen werden zugunsten der zu fördernden Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung Diskotheken im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

- Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

- Im MK-Gebiet Echternstraße 28/29 bis 34 und Twete Straße 6 können Wohnungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoß zugelassen werden (§ 7 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO).

- Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO).

9. Um die Breite Straße als eine attraktive Geschäftsstraße zu erhalten, und um eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften durch Spiel- und Automatenhallen und durch Betriebe mit Sexualdarbietungen zu verhindern, soll deren Zulässigkeit gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Durch das auch aus der Strukturplanung übernommene Ziel, die Einzelhandelsgeschäfte im Kerngebiet, insbesondere entlang der Breite Straße als Stätte der Versorgung der Bevölkerung zu sichern, findet die Festsetzung ihre Begründung.

Peine, den 04.05.1984

Bürgermeister

STADT PEINE 22

Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80, 1. Änderung sowie dem entsprechenden städtebaulichen Entwurf gemäß § 2 a (6) BBauG vom 16.08.1984 bis 17.09.1984 einschl. öffentliche ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes in der Sitzung am 25.10.84 beschlossen.

Bedenken und Anregungen

Der Rat der Stadt Peine hat in der Sitzung am 25.10.1984 die während der öffentlichen Auslegung (16.08.84 - 17.09.84) vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und wie folgt beschieden:

Die von Frau Gisela Wolff, Breite Straße 17, 3150 Peine, vorgebrachte Anregung, im Innenhof Einstellplätze festzusetzen, wird nicht berücksichtigt, da die Zulassung von Einstellplätzen im Innenhof dem Planungsziel Fußgängerbereich zur Förderung der Ruhe des innerstädtischen Wohnens entgegensteht.