

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/Lindenstraße)

### 2. Änderung

#### Stadt Peine – Kernstadt

#### 1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/Lindenstraße) wurde am 30.06.1988 rechtsverbindlich und verfolgte die Zielsetzung, kulturelle und soziale Einrichtungen im Kultur- und Begegnungszentrum zu bündeln und somit die Innenstadtfunktion als zentralen Ort gesellschaftlichen Lebens zu sichern und den Wohnwert der Innenstadt zu steigern. Neben der Ausweisung ausreichender Flächen für Wirtschaft, Handel und Gewerbe, war die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum in dem Gebiet vorrangig.

Zwischenzeitlich wurde für den Bebauungsplan Nr. 22 A eine Änderung durchgeführt, um die Nutzungsmöglichkeiten des Lyzeums mit Sporthalle zu verändern.

Nach den Untersuchungen zum Sanierungsgebiet sollte die Stärkung und Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung, die Mischung von Wohnen und Arbeiten gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 14.06.2004 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Peine gefasst. Nach den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau finden für dieses Verfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

#### 2. Notwendigkeit der Planänderung / Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ebenso wie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen.

Die Sanierungsgebiete im Innenstadtbereich sind am 01.01.2002 aufgehoben worden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/Lindenstraße) soll nun die getroffene Sanierungsfestsetzung aufgehoben werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden im Wesentlichen beibehalten, wobei allerdings die Regelungsdichte des Bebauungsplanes reduziert und vereinfacht wird. Somit kann die Fortentwicklung der vorhandenen Strukturen gesteuert werden und für Eigentümer ein Investitionsanreiz geschaffen werden.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sollen den heutigen Bedürfnissen und Vorstellungen angepasst werden.

### **3. Planinhalt**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fortentwicklung der innenstadtnahen Bereiche zu steuern und aktuellen Bedürfnissen anzupassen, unter der besonderen Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso wie der Belange der Wirtschaft.

In Beibehaltung dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird für die Grundstücke „Breite Straße 48“, „Winkel 15, 39 und 40“, Querstraße 30 – 32“, „Wallstraße 1“ und „Gröpern 19 – 22“ sowie „Lindenstraße 16 (Teilbereich Karstadt)“ die Festsetzung Kerngebiet beibehalten.

Für die Flächen des Philipp-Spitta Seniorenzentrums, „Windmühlenwall 22 und 24“, die Seniorenwohnungen zwischen „Wallplatz“ und „Kultur- und Begegnungszentrum“, die Grundstücke östlich des „Wallplatzes“ („Winkel 16 und 18“, „Wallplatz 1“ und „Wallstraße 8, 10 und 12“) ebenso wie für die Flächen zwischen „Wallstraße“ und „Lindenstraße“, bis an die Westseite der Gebäude „Gröpern 19 – 22“ und „Wallstraße 1“ wird ebenfalls die bereits bestehende Festsetzung Mischgebiet beibehalten.

Für die Bauflächen zwischen „Luisenstraße“ und „Windmühlenwall“ werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kirche“ festgesetzt. Für die städtischen Einrichtungen Jugendzentrum „Töpfers Mühle“, Stadtbücherei und das Kultur- und Begegnungszentrum werden ebenfalls Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Begegnungszentrum“ ausgewiesen. Für diese Bereiche werden damit die bereits bestehenden Festsetzungen beibehalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Allgemein dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso wie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kerngebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen zulässig.

Zur Sicherung der Wohnnutzung ist im Kerngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass in drei- und mehrgeschossigen Gebäuden auf mindestens 25 % der gesamten Geschossfläche Wohnnutzung vorzusehen ist. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn die vorhandenen Geschosse die Voraussetzungen für Aufenthaltsräume nach den Auflagen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht erfüllen.

Über Textliche Festsetzung sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexualdarstellungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters ausgeschlossen, um einer möglichen Verdrängung von Wohn- und Kleingewerbenutzung im zentrumsnahen Bereich entgegenzusteuern.

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Im Kerngebiet und im größten Teil des Mischgebietes ist entsprechend der bestehenden Gebäudestrukturen geschlossene Bauweise festgesetzt. Nur für die Mischgebietsflächen südlich „Töpfers Mühle“ wird die Festsetzung „geschlossene Bauweise zulässig“ getroffen. Das bedeutet, dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Allerdings sind die Abstandsvorschriften der NBauO einzuhalten.

Im Plangebiet sind zwei Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Innenhof zwischen den einzelnen Gebäudeteilen des „Philipp-Spitta Seniorenzentrums“ und „Querstraße 31“ wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich Fußgänger“ festgesetzt. Diese Grünfläche wurde bereits 1996 ausgebaut, mit der Zielsetzung, den Erhalt einer Freifläche für die Bewohner des Altenheims und des umgebauten „Lyzeums“ zu sichern und eine Ruhezone in Innenstadtnähe zu schaffen. Diese Grünfläche sichert außerdem die Anbindung des „Windmühlenwalles“ an die Fußgängerzone.

Die Flurstücke an der „Luisenstraße“, zwischen „Wallstraße“ und „Lindenstraße“ werden als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pachtgrünfläche mit Baum- und Strauchbestand“ festgesetzt. Diese Flurstücke weisen eine für die Innenstadt ökologisch wie städtebaulich wichtige Baum- und Strauchpflanzung auf. Die Flächen sind langfristig verpachtet, mit dem Gebot der Pflege und Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.

Die im Ursprungsplan getroffene Sanierungsfestsetzung wird aufgehoben.

Da ein Teil der historischen Befestigungsanlage der Stadt Peine in Form der ehemaligen Wallanlage und des dazugehörigen Stadtgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wurde eine Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingearbeitet, dass mit weitreichenden archäologischen Funden zu rechnen ist und dass der Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten 2 Wochen vor Maßnahmenbeginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baudenkmäler befinden (Breite Straße 30, Breite Straße 32 und Gröpern 22) und daher für bauliche Maßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung der Baudenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Mit Auflagen oder Nebenbestimmungen zum Schutz der Baudenkmäler ist zu rechnen.

#### 4. Umweltbelange

##### 4.1 Feststellung der UVP-Pflicht nach §3 UVPG

###### Einordnung gemäß Anlage 1 zum UVPG:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt in einem „sonstigen Gebiet“ gemäß Anlage 1, Nr. 18.8, zum UVPG.

Schwellenwerte:	Unterer Schwellenwert	(allgemeine Vorprüfung)	20.000 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
	Oberer Schwellenwert	(UVP)	100.000 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche

###### Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

Im Plangebiet sind Flächen als Kerngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche wird aus den festgesetzten Bauflächen und den in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Die Kerngebietsfläche beträgt ca. 6.620 m<sup>2</sup>.

Bei einer möglichen GRZ von 1,0 ergibt das eine zulässige Grundfläche für das Kerngebiet von ca. 6.620 m<sup>2</sup>.

Die Mischgebietsfläche beträgt ca. 13.520 m<sup>2</sup>.

Bei einer möglichen GRZ von 0,6 ergibt das eine zulässige Grundfläche für das Mischgebiet von ca. 8.110 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinbedarfsfläche beträgt ca. 10.470 m<sup>2</sup>, die komplett in die Grundfläche eingerechnet werden.

Im Plangebiet ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 25.200 m<sup>2</sup>.

###### Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3b (2) und (3) UVPG:

Das Planvorhaben wird in zeitlich, räumlich und inhaltlich engem Zusammenhang mit weiteren sieben Bebauungsplänen durchgeführt.

Die acht Bebauungspläne wurden in zwei Sammelverfahren wie folgt aufgeteilt:

###### 1. Sammelverfahren:

Bebauungsplan Nr. 110, 1. Änderung	ca. 11.015 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 111, 1. Änderung	ca. 13.120 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung	ca. 11.810 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche

###### 2. Sammelverfahren:

Bebauungsplan Nr. 22 A, 2. Änderung	ca. 25.200 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 22 B, 3. Änderung	ca. 5.740 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 80, 3. Änderung	ca. 5.030 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 106, 1. Änderung	ca. 14.360 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung	ca. 5.545 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche

---

Zusammen	ca. 91.820 m <sup>2</sup> zulässige Grundfläche
----------	---

Diese Pläne überschreiten zusammen mit ca. 91.820 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche den Unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Der Obere Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.

###### Fazit:

Es ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

## ***Allgemeine Vorprüfung (gemäß Anlage 2 zum UVPG)***

### **1. Merkmale des Vorhabens:**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen, wobei die Beurteilungskriterien unterteilt werden in folgende Stufen : „erheblich“, „möglicherweise erheblich“ und „nicht erheblich“.

#### **1.1 Größe des Vorhabens**

Beschreibung:

Bebauungsplan Nr. 110, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 18.635 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 111, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 19.515 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 17.450 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 22 A, 2. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 41.460 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 22 B, 3. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 8.530 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 6.540 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 106, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 18.095 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung	Plangebietsgröße	ca. 9.920 m <sup>2</sup>

---

Zusammen ca. 140.145 m<sup>2</sup>

Die Auswirkungen der Gesamtgröße des Vorhabens sind „möglicherweise erheblich“.

#### **1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:**

Beschreibung:

Festsetzung von Bauflächen im Gesamtvorhaben, aufgeteilt in Kerngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen, gemäß dem vorhandenen Bestand.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind „nicht erheblich“, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist.

#### **1.3 Abfallerzeugung:**

Beschreibung:

Der Art der baulichen Nutzung entsprechende Abfälle im üblichen Rahmen gemäß dem vorhandenen Bestand.

Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Abfallerzeugung sind „nicht erheblich“, da die Nutzungen bereits ausgeübt werden und die Abfallerzeugung auch bereits im Bestand vorhanden ist.

#### **1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen:**

Beschreibung:

Ziel- und Quellverkehr entsprechend dem vorhandenen Bestand und der ausgeübten Nutzung.

Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind „nicht erheblich“, da die Nutzungen bereits ausgeübt werden und zusätzliche Belästigungen nur in einem untergeordneten Umfang zu erwarten sind.

### **1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:**

Beschreibung:

Eine Beschreibung ist nicht möglich, es ist kein Risiko vorhanden.

Die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Unfallrisiko durch verwendete Stoffe und Technologien sind „nicht erheblich“, der Art der baulichen Nutzung entsprechend ist das Risiko gering.

### **2. Standort des Vorhabens:**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich anhand folgender Kriterien „sehr empfindlich“, „bedingt empfindlich“ und „nicht empfindlich“ zu beurteilen.

#### **2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):**

Beschreibung:

Es handelt sich um Bauflächen, die bereits nahezu vollständig bebaut sind mit geringem Freiflächen- und Grünanteil.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

#### **2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien):**

Beschreibung:

Es handelt sich um bereits bebaute und versiegelte Flächen, entsprechend den Versiegelungsmöglichkeiten des Gebietscharakters.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

#### **2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

##### **2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10a Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:**

Beschreibung:

O.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

##### **2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst:**

Beschreibung:

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1. erfasst:**

Beschreibung:

Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:**

Beschreibung:

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 u. 26 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:**

Beschreibung:

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsschutzgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:**

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete, nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:**

Beschreibung:

Vorgenannte Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen:

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:**

Beschreibung:

Das Planvorhaben betrifft den Innenstadtbereich der Stadt Peine mit Teilen der Fußgängerzone und soll die Leistungsfähigkeit des Stadtzentrums und der daran anschließenden Randbereiche sichern. Einschränkungen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da die Bebauungspläne nur heutigen Anforderungen angepasst werden, wie Aufhebung der Sanierungsfestsetzung und Konkretisierung der Bauweise.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

**2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale; Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind:**

Beschreibung:

Gerade im Innenstadtbereich der Stadt Peine befinden sich viele Baudenkmale. Insgesamt sind im Bereich des Planvorhabens 21 Gebäude als Baudenkmale geschützt. Der erste Siedlungskern der Stadt Peine befand sich im heutigen Innenstadtbereich, umgrenzt von Wall- und Grabenanlagen. Diese waren im Bereich des heutigen Pulverturmwalles, der Wallstraße, des Windmühlenwalles und der Burgstraße angesiedelt. Gerade im Bereich der Wall- und Grabenanlagen wurden bei Bauarbeiten archäologische Funde gemacht. Da aber in diesen Bereichen die Flächen nahezu vollständig bebaut sind, ist zukünftig nur noch mit archäologischen Funden in sehr geringem Umfang zu rechnen.

Das Vorhaben ist als „bedingt empfindlich“ einzustufen.

**3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens:**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere sind folgende Merkmale zu beachten. Zur Beurteilung der Kriterien wird unterschieden nach „erheblich“, „möglicherweise erheblich“ und „nicht erheblich“, ebenso „wahrscheinlich“ und „unwahrscheinlich“.

**3.1 Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Beschreibung:

Durch das Planvorhaben werden keine Nutzungsveränderungen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ermöglicht. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Das Ausmaß des Vorhabens ist als „nicht erheblich“ zu beurteilen.

Beschreibung:

Ein möglicher grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen des Planvorhabens ist nicht erkennbar.

Der Charakter der Auswirkungen des Vorhabens ist als „nicht erheblich“ zu beurteilen.

### **3.3 Die Schwere und die Komplexität der Auswirkungen:**

Beschreibung:

Durch das Planvorhaben werden nur bestehende Nutzungsmöglichkeiten und bereits vorhandene Versiegelungen geringfügig modifiziert, daher ist nur von sehr geringen und wenig komplexen Auswirkungen auszugehen.

Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen des Vorhabens ist als „nicht erheblich“ zu beurteilen.

### **3.4 Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen:**

Beschreibung:

Auswirkungen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.

Das Eintreten von Auswirkungen des Vorhabens ist als „unwahrscheinlich“ zu beurteilen.

### **3.5 Die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Beschreibung:

Die Auswirkungen sind langfristig, allerdings wenig bedeutsam. Häufigkeit und Reversibilität sind daher nicht zu beurteilen.

Die Auswirkungen sind als „nicht erheblich“ zu beurteilen.

## **4. Überschlägige Gesamteinschätzung:**

### **4.1 Ergebniseinschätzung und Erläuterung der Gesamteinschätzung:**

Das Planvorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht daher keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die Auswirkungen auf das geografische Gebiet bzw. die betroffene Bevölkerung ist als nicht erheblich eingeschätzt. Auswirkungen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Daher erscheint eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## 4.2 Eingriffsregelung

Da nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, sind Baugesuche in diesem Fall weiterhin über die wenigen Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 21 BNatSchG ergehen Entscheidungen über Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB im Benehmen mit den für den Naturschutz und die Landespflege zuständigen Behörden. Eine abschließende Bearbeitung der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung ist entsprechend nicht erforderlich.

Anzumerken ist zudem, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut und der Boden zum großen Teil versiegelt bzw. verdichtet sowie kaum begrünt ist. Die Planung bereitet somit keinen Eingriff mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor.

## 5. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 41.460 m <sup>2</sup>
Bauflächen gesamt	ca. 30.610 m <sup>2</sup>
Kerngebiete	ca. 6.620 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	ca. 13.520 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	ca. 10.470 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen gesamt	ca. 8.975 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen gesamt	ca. 1.875 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich Fußgänger“	ca. 890 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung „Pachtgrünfläche mit Baum- und Strauchbestand“	ca. 985 m <sup>2</sup>

## 6. Kostenschätzung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/Lindenstraße) entstehen der Stadt Peine außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

## 7. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 8.      **Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/ Lindenstraße ) zur Aufhebung der Sanierungsfestsetzung und der Überarbeitung der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Peine am 14.06.2004 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 18.04.2005 bis zum 02.05.2005 informiert.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.09.2005 an der Planung beteiligt. Zur Beschleunigung des Planverfahrens wurden die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und das förmliche Auslegungsverfahren gleichzeitig durchgeführt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 A (Luisenstraße/Winkel/Breite Straße/Gröpern/ Lindenstraße) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am 22.12.2005 als Satzung beschlossen.

Da dieses Bauleitplanverfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Peine, den 19.01.2006

gez. Udo Willenbücher  
(Udo Willenbücher)  
Bürgermeister