

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 53 (Carl-von-Ossietzky-Platz) –Peine – mit Örtlicher Bauvorschrift

### 1. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Carl-von-Ossietzky-Platz und die umliegende Bebauung liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 48 (Schul- und Kirchenzentrum Peine – Süd) und Nr. 52 A (Ladenzentrum Peine – Süd). Der Bebauungsplan Nr. 48 wurde am 13.11.1964 und der Bebauungsplan Nr. 52 A am 27.05.1967 rechtsverbindlich.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Änderungen der Bebauungspläne mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt.

Mit den zusammengefassten 2. Änderungen der Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 52 A und der dazugehörigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Peine – Süd A) wurde Mitte der 80er Jahre angestrebt, die städtebauliche Gestaltung des Carl-von-Ossietzky-Platzes als Zentrum der Südstadt zeitgemäß und bedarfsgerecht zu ordnen. Diese Bebauungsplanänderungen wurden am 17.09.1985 rechtsverbindlich.

Jedoch zeigt sich inzwischen, dass das damalige Planungskonzept für das Südstadtzentrum auf aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten nicht mehr übertragbar ist. Die kleinflächigen Läden, die im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiet vorgesehen waren sind mittlerweile größtenteils leerstehend. Geplante neue Nutzungen konnten aufgrund der Sondergebietsfestsetzung nicht realisiert werden. Zur Abhilfe der städtebaulichen Missstände im Plangebiet soll eine erneute städtebauliche Konzeption aufgestellt werden.

Zur Vereinfachung der Planung und zur Verbesserung der Übersichtlichkeit des Plangebietes soll für den Geltungsbereich der durchzuführenden Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 53 (Carl-von-Ossietzky-Platz) – Peine – aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan überplant in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 48 (Schul- und Kirchenzentrum Peine – Süd) und Nr. 52 A (Ladenzentrum Peine – Süd).

### 2. **Notwendigkeit der Planaufstellung**

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 ist insbesondere auch gemäß Ziffer 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, ebenso wie die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß Ziffer 8 BauGB.

### 3. **Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Der Carl-von-Ossietzky-Platz liegt im Zentrum des Gebietes, das von der Ilseder Straße, der Feldstraße,

der Braunschweiger Straße und der B 65 im Süden begrenzt wird.

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Carl-von-Ossietzky-Platz und auf die platzzugewandten Gebäude nördlich und westlich davon, ebenso wie die bisher unbebauten Grundstücke im Norden. Südlich der Platzsituation wurden die vorhandenen Wohngebäude und die Flächen des Nahversorgers in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der Carl-von-Ossietzky-Platz besteht aus einer von den Quartiersbewohnern als unbefriedigend empfundenen und großflächig versiegelten Oberfläche. Hier erfolgt eine gelegentliche Nutzung als Marktplatz, in der übrigen Zeit wird der Platz als Parkplatz genutzt.

Die Zuwegung und Verkehrserschließung unterliegt Zwangspunkten, die sich aus dem Rechtsstreit zwischen Anwohnern und der Stadt zum damaligen Bebauungsplan und einem in der Folge getroffenen Vergleich ergeben. Der Zugang und die Erreichbarkeit des Platzes sowie der Einzelhandelsnutzungen sind dadurch nicht zufriedenstellend gelöst.

Die Gebäude Carl-von-Ossietzky-Platz 1-5 sind größtenteils leerstehend und hinterlassen einen ungepflegten Eindruck. Die ursprünglichen Nutzungen wurden aufgegeben, einige Gebäudeteile werden als Wohnungen genutzt.

Die beiden Grundstücke südlich des Platzes sind mit Wohngebäuden bebaut. Diese befanden sich in Kircheneigentum und sind mittlerweile an Privatpersonen verkauft worden.

An der Südostseite des Platzes schließt sich ein Nahversorger mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. Die erforderlichen Parkplätze sind um den Nahversorger herum ausgebaut und an der Südkante des Platzes Richtung Westen. Zwischenzeitlich hat der Betreiber des Lebensmittelmarktes den Pachtvertrag gekündigt. Für die Weiterführung eines Nahversorgers wird von der Betreibergesellschaft an diesem Standort keine Möglichkeit gesehen. Nach Aussagen des Eigentümers der Immobilie gestaltet sich die Suche nach einem Nachfolgenutzer als sehr schwierig.

Nördlich schließt an das Plangebiet ein eingeschossiges Reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Östlich und westlich davon wurden Reine Wohngebiete erschlossen, die mit zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden, Reihenhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern, bebaut sind. Im Süden bzw. Südosten schließen sich Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kirche an das Plangebiet an.

#### 4. Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Missstände am Carl-von-Ossietsky-Platz zu beseitigen. Grundsätzlich weicht man von der Planungsidee der 80er Jahre, ein Südstadtzentrum mit Läden zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere zu schaffen, ab.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die kleinteiligen Läden in der heutigen Zeit nicht wettbewerbsfähig sind. Da für die bestehenden Gebäude aufgrund der Festsetzung der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiet keine zulässige zukunftssträchtige Nachnutzung ermöglicht wird, soll für den Bereich des Gebäudes Carl-von-Ossietsky-Platz 4 und 5 zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, lassen aber auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zu. Hiermit eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz.

Für die bestehenden Gebäude westlich des Carl-von-Ossietsky-Platzes (Hausnummern 1-3) soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Hier könnte sich dann entsprechend den Anregungen der Anlieger ein Dienstleistungs- und Ärztezentrum etablieren. Für dieses Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen, die zugleich die nach BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet darstellt.

Über die Festsetzung der maximal III - geschossigen Bebauung soll den Eigentümern ein Anreiz gegeben werden, die teilweise wenig attraktive Bausubstanz zu verbessern und um ein Geschoss zu erhöhen, bzw. dort einen Neubau zu errichten.

Für die Fläche des Platzes ist eine Überbauung mit Wohnhäusern geplant, da die Platzfläche nicht von der Bevölkerung angenommen wurde. Auch hier soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, ebenso wie auf den zur Zeit unbebauten Flächen nördlich des Platzes.

Für die zwei Grundstücke westlich des Nahversorgers wird gleichsam ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die Gebäude und Grundstücke aus der ehemaligen kirchlichen Nutzung an Privatpersonen zu Wohnzwecken verkauft wurden. Mit der Änderung der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche in ein Allgemeines Wohngebiet wird die bereits bestehende Nutzung berücksichtigt.

In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete wird als Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Flächen des Nahversorgers werden von einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Ladengebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Damit sollen die Chancen für eine Weiterverpachtung des Ladengebäudes erhöht werden. Der Eigentümer plant, dieses große Gebäude in mehrere kleine Geschäftseinheiten zu unterteilen.

Abweichend von der Planung des Eigentümers der Immobilie ist auch die Weiterführung eines Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> denkbar, nachteilige städtebauliche Auswirkungen nach § 11 (3) BauNVO sind in diesem Fall nicht anzunehmen.

Für dieses Mischgebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine III - geschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Auch hier soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden das Gebäude aufzustocken um ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird für diese Mischgebietsfläche mit 0,8 festgesetzt, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Das betreffende Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt und bei einer möglichen Beibehaltung der Einzelhandelsnutzung und der dann weiterhin erforderlichen Stellplätze erscheint eine Entsiegelung der Flächen nicht möglich.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften wie auch Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen für kirchliche sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, sofern von diesen keine Störungen der umliegenden Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete zu erwarten sind.

Die vorhandene Wertstoffinsel verbleibt am bisherigen Standort an der der östlichen Platzeinfahrt. Die Wertstoffinsel selbst wird großzügiger dimensioniert und soll optisch ansprechend gestaltet werden.

Die Erschließung der Platzbebauung und der Bebauung der noch unbebauten nördliche Grundstücke wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Auch der Nahversorger wird von Westen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Die Verbindung von Osten wird über ein Geh- und Leitungsrecht gesichert. Die Ver- und Entsorgung der Gebäude im Plangebiet wird über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes vorgesehen. Die erforderlichen Leitungstrassen sind über Leitungsrechte gesichert.

Die Hinterlieger sowie Anlieger an den über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücken müssen die Mülltonnen bzw. den Sperrmüll am Tag der Abfuhr an der nächsten Erschließungsstraße bereitstellen.

Zur Erhaltung der Marktfunktion in der Südstadt wird östlich des Nahversorgers eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz) ausgewiesen. Dieser orientiert sich an der Grün- und Wegeverbindung Hoher Weg, die grundsätzlich in ihrem Bestand erhalten wird. Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zum Marktplatz hin werden geschaffen.

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

Um den Carl-von-Ossietzky-Platz ist ein städtebauliches Ensemble entstanden, in welches sich die nun möglichen Änderungen oder Neubauten einfügen sollen. Um den bisherigen Platz befindet sich eine Bebauung aus den 70er Jahren. Liegende, flache Baukörper volumina werden gestaffelt oder durch weitere liegende Baukörper überlagert. Die horizontale Ausrichtung der Baukörper wird durch die Detaillierung unterstützt, insbesondere durch Vordächer und liegende Formate bei Balkonen und Fenstern. Es ist anzunehmen, dass es nur zu einem schrittweisen Neubau- bzw. Umgestaltungsprozess kommen wird, daher ist es besonders wichtig, daß sich die Neubaumaßnahmen gestalterisch einzufügen.

Mit der Bebauung des Platzes verlieren die dortigen Einrichtungen an öffentlicher Wirksamkeit. Es soll vermieden werden, daß Masten, Pylone oder turmähnliche Bauteile versuchen, diesen Verlust zu kompensieren. Es käme zu einer Verschlechterung des durch den Leerstand gestalterisch unbefriedigenden Zustandes.

Im Gebäude des Nahversorgers werden quadratische und in deren Kombination auch stehende Bauteile verwendet. Der Neubau von liegenden Formaten ließe sich hier aus stadtgestalterischen Gründen mit der näheren Umgebung vereinbaren.

Über die Örtliche Bauvorschrift werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Anpassung an die bestehende Bausubstanz, die durch liegende Formate und Baukörper gekennzeichnet ist, Türme, Masten und Einzelantennen mit einer Höhe von über 2,00 m ausgeschlossen. Die gestalterischen Elemente der liegenden Formate sollen nicht durch einzelne schlanke, hochaufragende Bauteile in ihrer Gesamtwirkung beeinträchtigt werden.

## **6. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltbericht**

In den bestehenden Bebauungsplänen und in den bereits durchgeführten Änderungen sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 (Carl-von-Ossietzky-Platz) bereits als Bauflächen, bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Marktplatz und Parkfläche ausgewiesen. Die Platzfläche ist komplett versiegelt.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind daher nicht erforderlich, da durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden.

## **7. Kostenschätzung**

Der Umfang der erforderlichen Ausbaumaßnahmen soll erst nach der Vermarktung der zu bebauenden Grundstücke festgelegt werden.

Eine Kostenschätzung kann erst zu diesem Zeitpunkt aufgestellt werden. Für die dann anfallenden Kosten werden Beiträge nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts erhoben.

## **8. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen**

Die Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

## 9. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 18.700 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	ca. 11.090 m <sup>2</sup>
Mischgebietsflächen	ca. 5.140 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.510 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche als Wegeverbindung (Bestand)	ca. 960 m <sup>2</sup>
Geplant sind 26 Kettenhäuser	26 Wohneinheiten
30% Einliegerwohnungen	8 Wohneinheiten
	=====
Summe der Wohneinheiten	34 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit können 71 Personen im Plangebiet wohnen.

## 10. Verfahrensablauf

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 26.05.2000 bis zum 09.06.2000 informiert.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 02.10.2002 und 19.12.2002 an der Planung beteiligt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 (Carl-von-Ossietzky-Platz) – Peine –, der Örtlichen Bauvorschrift und dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2003 bis zum 10.02.2003 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 19.06.2003 die Umnummerierung und Umbenennung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am 19.06.2003 als Satzung beschlossen.

Peine, den 28.08.2003  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Hans Jürgen Tarrey

(Hans-Jürgen Tarrey)  
Stadtbaurat