

Begründung
zur Änderung von Bebauungsplänen der Stadt Peine
=====

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Süd-A)
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48
(Schul- und Kirchenzentrum Peine-Süd)
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A
(Ladenzentrum Peine-Süd)

1. Erfordernis der Planänderungen

Der Anfang der städtebaulichen Planung über das Gebiet mit dem Arbeitstitel "Peine-Süd" (zwischen Ilse der Straße/Feldstraße/Braunschweiger Straße/Mittellandkanal) datiert aus der Mitte der 50er Jahre und basierte noch auf dem Straßen- und Baufluchtengesetz von 1875. Bis zu jener Zeit war das Gebiet, abgesehen von sporadischer Randbebauung entlang der Ostseite der Ilse der Straße, nahezu unbebaut. Ohne Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts ordneten in zeitlicher Aufeinanderfolge Fluchtlinienpläne die städtebauliche Entwicklung in einzelnen Teilbereichen.

Erst nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wurde, da sich "Peine-Süd" als Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in der Kernstadt erwies, hierüber ein Gesamtkonzept entwickelt, dem der damalige Rat 1962/63 grundsätzlich zugestimmt hat. Dieses Konzept sah im Kreuzungsbereich des Hohen Weges mit dem damaligen (historischen) Zuckerweg eine Zentrumsbildung vor, bestehend aus Schul- und Kirchenbauten, Läden zur Versorgung des Wohnquartiers und die entsprechenden Parkflächen; auf den weiten umgebenden Flächen ausschließlich Wohnbebauung von differenzierter Art und Weise, erschließungsmäßig ausgerichtet auf die Zentrumsbildung.

"Peine-Süd" ist inzwischen lückenlos mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überzogen und größtenteils bebaut. Die bauliche Nutzung des Zentrums regeln die Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 48, Nr. 52 A, die der jeweiligen Entwicklung folgend entsprechend geändert wurden.

Trotz aller Bemühungen ist es bis heute aber nicht gelungen, einen attraktiven Mittelpunkt zu schaffen. Vielerlei Gründe mögen hierfür bestimmend gewesen sein.

Die Verwaltung hat daher erneut den Versuch unternommen, durch Einschaltung von freien Planern Lösungsansätze für eine städtebauliche Gestaltung des Zentrums nach heutiger Sachlage und Erkenntnis zu gewinnen.

Drei Lösungsvorschläge sind den Bürgern in einer Bürgerversammlung vorgestellt und erläutert worden. Diese waren auch die Grundlage für die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Aus ihnen ist unter Berücksichtigung von Anregungen aus dem Anhörverfahren der Entwurf entwickelt worden.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für diesen Bereich durch die Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 48 - 1. Änderung und Nr. 52 A - 1. Änderung entsprechen nicht mehr den heutigen Erfordernissen; sie sind mit der beabsichtigten baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke für die Gestaltung eines attraktiven Zentrums nicht vereinbar. Der Rat der Stadt Peine hat daher die Änderung der Bebauungspläne beschlossen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich um den Carl-von-Ossietszky-Platz liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A.

Die Festsetzung "Sondergebiet" sollte hier die Ansiedlung von Läden mit einem differenzierten Warenangebot sichern. Drei Grundstücke sind noch unbebaut. Für das Terrassenhaus ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der östliche Bereich ist durch Bebauungsplan Nr. 5 als Parkplatz festgesetzt, jedoch noch nicht ausgebaut.

Der südliche Bereich war nach der ursprünglichen Entwicklungsplanung für schulische Anlagen vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sowie für die Anlegung eines Parkplatzes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 geschaffen worden.

Das Grundstück wird für diese Zwecke jedoch nicht mehr benötigt. Genutzt wird es zur Zeit als Kleingartenland.

Einbezogen in den Änderungsbereich ist ein Teil der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße mit Wendeplatz, der nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 angelegt worden ist.

Das Planungsgebiet wird von einer Gastransportleitung der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG durchquert, für die gesetzlich und planungsrechtlich ein 10 m breiter Schutzbereich gesichert ist.

Die vorhandene Trafostation der Stadtwerke Peine GmbH im nordöstlichen Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 5 als solche festgesetzt.

Der Verbindungsweg vom Carl-von-Ossietszky-Platz durch die Passage des Terrassenhauses zum Hohen Weg ist durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch konnte jedoch bisher nicht durchgesetzt werden. Die gleiche Festsetzung besteht für die im Privateigentum stehenden Flächen vor den Laden-Grundstücken nördlich und westlich des Platzes und der Verbindung zur Allensteiner Straße.

3. Erschließung und Versorgung

Der Änderungsbereich ist durch den Carl-von-Ossietszky-Platz und die angrenzenden Straßen voll erschlossen. Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle sind in den Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Benutzung der Wegverbindung zwischen Carl-von-Ossietszky-Platz und Hoher Weg hat in der Vergangenheit zu Konflikten geführt zwischen Eigentümern und Benutzern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll daher aufgehoben werden; es stellt nach der neuen städtebaulichen Konzeption ohnehin keine Notwendigkeit mehr dar.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken Garagen oder Stellplätze zu errichten.

Im westlichen Eingangsbereich des Zentrums sind für den Besucher-verkehr öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Außerdem soll das Parken je nach Bedarf und zu bestimmten Zeiten westlich auf dem Carl-von-Ossietszky-Platz zugelassen werden.

Da der öffentliche Parkplatzbedarf damit voll abgedeckt wird, kann die durch Bebauungsplan Nr. 5 als Parkplatz festgesetzte Fläche Ecke Hoher Weg/Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße der Wohnnutzung zugeführt werden.

Für Kraftfahrzeuge ist eine befahrbare Zuwegung von der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße über das Flurstück 63/288 zum Carl-von-Ossietszky-Platz vorgesehen. Über die Sicherung des Wegerechts und die Widmung für den öffentlichen Verkehr wird die Stadt Peine mit den Investoren des Grundstücks 63/288 später ein Einvernehmen herstellen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Für die bereits bebauten Grundstücke sind die bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen weitgehend übernommen worden. Für die Laden-Grundstücke (Sondergebiet) am Carl-v.-Ossietszky-Platz wird einheitlich eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" für den Bereich südlich des Carl-v.-Ossietszky-Platzes soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung der Südstadt sichern.

Die nicht mehr benötigte Parkplatzfläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

5. Ruhender Verkehr

Stellplätze oder Garagen können entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden.

Für den Besucherverkehr sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Außerdem soll je nach Bedarf das Parken auf dem Carl-von-Ossietzky-Platz zu bestimmten Zeiten zugelassen werden.

6. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 30.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch Ortssatzung geregelt.

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Planungsgebiet wird durch private Bodenordnung der Nutzung zugeführt.

Da die Stadt Peine Eigentümerin der Grundstücksflächen ist, sind zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bodenrechtliche Verfahren nicht erforderlich.

Der teilweise noch erforderliche Ausbau der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplätze wird von der Stadt Peine vorgenommen.

8. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Stadt Peine wird die Erschließungsmaßnahmen finanzieren.

Die Kosten für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze und die Herstellung ihrer Einrichtungen zur Entwässerung und Beleuchtung werden nach dem geltenden Erschließungsrecht in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung und ggf. mit der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Peine verteilt und von den Grundstückseigentümern erhoben.

Die Kosten für die Herstellung der Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elt und Gas werden über den Gebührenhaushalt der Stadt Peine bzw. über die Haushalte der Versorgungsunternehmen finanziert.

9. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

A) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Süd-A)

Für diesen Bereich sind Bedenken nicht vorgebracht worden.

B) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (Schul- und Kirchenzentrum Peine-Süd)

Die vorgebrachten Bedenken richten sich hauptsächlich gegen die Festsetzung der Flächen als Sondergebiet für ein Ladenzentrum. Durch die nach der Festsetzung zulässige Nutzung werden erhebliche Beeinträchtigungen der ansässigen Gewerbebetriebe befürchtet.

Die Bedenkenerheber fordern, die Planung auf eine konkurrenzschützende Nutzung umzustellen. Marktregelnde Maßnahmen sind jedoch im Bauleitplanverfahren nach den gesetzlichen Vorschriften nicht vorgesehen und auch unzulässig.

Für den Schulelternrat der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule fordern der Rektor der Schule und der Vorsitzende des Schulelternrates Sicherheitsmaßnahmen für den Schulweg der Kinder.

Die vorgebrachte Forderung, das Ladengebiet nur von Westen verkehrlich anzubinden, kann nicht berücksichtigt werden.

Verkehrsregelnde Maßnahmen zur Schulwegsicherung sind bei Erfordernis ordnungsbehördlich zu treffen.

C) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A (Ladenzentrum Peine-Süd)

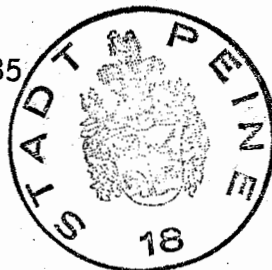
Für die Aufrechterhaltung eines Wegerechtes (planungsrechtliche Sicherung) besteht nach Aufgabe des öffentlichen Parkplatzes (Bebauungsplan Nr. 5) kein öffentliches Interesse mehr. Bei der Abwägung der privaten Interessen überwiegen die Belange der Grundstückseigentümer, die durch das Wegerecht erhebliche Belästigungen hinnehmen müssen.

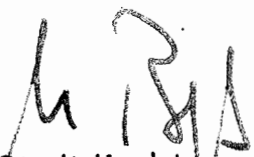
Die vertragsrechtlich bestehenden Konkurrenzklauseln berühren nicht das öffentliche Planungsrecht; über sie ist daher in diesem Verfahren auch nicht zu entscheiden. Vertragsrechtliche Bindungen der Stadt Peine bezüglich ihres Grundeigentumes in diesem Bereich sind bei Eigentumsübertragungen zu beachten.

Der nördlich angrenzende Anlieger begründet seine Bedenken mit der Behinderung der Sonneneinstrahlung und des Ausblicks. Dies trifft nicht zu. Der Abstand der zweigeschossigen Bebauung (ca. 17 m) von der Grundstücksgrenze gewährleistet eine gute Sonneneinstrahlung.

Peine, den 02.01.1983/21.02.1985


Bürgermeister




Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf und dem städtebaulichen Entwurf vom 27.12.84 bis 28.01.85 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 21.02.1985 diese Begründung beschlossen.