

## **Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen**

### **Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung**

Folgende von den an der Planung mit Anschreiben vom 22.06. 2007 und 15.08. 2007 beteiligten 15 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahmen abgegeben:

- Gemeinde Edemissen
- Gemeinde Hohenhameln
- Gemeinde Ilsede
- Gemeinde Lahstedt
- Gemeinde Velchelde
- Gemeinde Wendenburg
- Handwerkskammer Braunschweig
- Industrie- und Handelskammer Braunschweig
- Polizeiabschnitt Peine
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Stadt Lehrte
- Stadtwerke Peine GmbH
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

**1. Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine  
Schreiben vom 24.07.2007**

Vorbeugender Brandschutz

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschmittelmenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 192 m<sup>2</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- und Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14210 oder Löschwasser-Behälter gem. DIN 14230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde

1. Untere Abfallbehörde

- 1.1 Gemäß Gutachten des Ing.-Büros GEOlogik könnte in der Glockenstraße 6 ein unterirdischer Benzintank lagern. Sollte bei den Aushubarbeiten dieser Tank und ggf. weitere unterirdische Tanks mit wassergefährdenden Stoffen gefunden werden, so sind diese Tanks von einem Fachbetrieb nach § 19l WHG ordnungsgemäß stillzulegen und anschließend von einem Sachverständigen nach § 22 VawS endgültig stillzulegen. Die entsprechenden Nachweise sind der „Unteren Abfallbehörde“ unaufgefordert zuzusenden. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und sollte eine externe Beseitigung des Bodens notwendig sein, ist der anfallende Boden in einer dafür zugelassenen Abfallbeseitigungsanlage zu beseitigen. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Bodens ist der „Unteren Abfallbehörde“ des Landkreises Peine anhand entsprechender Belege (Entsorgungsnachweis, Begleitschein, Annahmeerklärung o.ä.) nachzuweisen.
- 1.2 Oberirdische Heizöltanks und Heizungsanlagen sind von einem Fachbetrieb nach § 19l WHG ordnungsgemäß stillzulegen. Die Beseitigung des ölverunreinigten Untergrundes hat vollständig zu erfolgen und ist gutachterlich zu begleiten. Die Entsorgungsnachweise sind mir unaufgefordert zuzusenden.
- 1.3 Die Nachweise der ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Peine unaufgefordert zuzusenden.
- 1.4 Das Merkblatt der ‚Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde‘ ist zu beachten (als Anlage beige-fügt).
- 1.5 Der in Folge von Abrissarbeiten angefallene, unbehandelte Bauschutt ist, in diesem Zustand als Abfall zur Beseitigung einzustufen. Abfälle zur Beseitigung dürfen gemäß § 27 Abs.1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes nur in dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des unbehandelten Bauschutts ist der „Unteren Abfallbehörde“ des Landkreises Peine anhand entsprechender Belege (Entsorgungsnachweis, Begleitschein, Annahmeerklärung o.ä.) nachzuweisen. Der anfallende Bauschutt darf,

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

ohne vorherige Behandlung nicht als Recyclingmaterial bezeichnet und somit nicht zum Verfüllen der Kellerräume eingebracht werden.

1.6 Die Rückbau- und Abbrucharbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten. Die „Untere Abfallbehörde“ des Landkreises Peine ist über den Stand der Arbeiten zu informieren.

1.7 Sämtliche Abfälle, die bei dem Abriss anfallen, sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen gefährlichen Abfällen (§ 41 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Verbindung mit der Abfallverzeichnis-Verordnung) und den nicht gefährlichen Abfällen.

Gefährliche Abfälle sind der NGS (Niedersächsische Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderfällen mbH, Alexanderstraße 4-5, 30159 Hannover) anzudienen. Die Zuweisungsbescheide / Entsorgungsnachweise sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Peine sofort nach Erhalt vorzulegen.

Die Nachweise über die Entsorgung der übrigen Abfälle sind der „Unteren Abfallbehörde“ nach Abschluss der Baumaßnahme oder auf besonderes Verlangen vorzulegen. Der die Baumaßnahme begleitende Gutachter hat einen Abschlussbericht vorzulegen. Daraus hat die ordnungsgemäße Entsorgung der jeweiligen Abfallarten hervorzugehen.

1.8 Asbesthaltige und andere kunst-/mineralfaserhaltige Materialien sind von einer zugelassenen Fachfirma vor dem Abriss sach- und fachgerecht auszubauen und nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen (die TRGS 519 und die TRGS 521 sind zu beachten). Das Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig ist frühzeitig zu beteiligen.

## 2. Untere Immissionsschutzbehörde

2.1 In dem angezeigten Plangebiet ist, entsprechend dem BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die 1. BImSchVwV (TA Luft) und die 6. BImSchVwV (TA Lärm) einzuhalten.

## 3. Untere Wasserbehörde

3.1 Sollte es baubedingt zu einer Grundwasserabsenkung kommen, so ist diese bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Peine zu beantragen. Dem Antrag beizufügen ist eine Grundwasseranalyse auf die Parameter PAK und Cyanid.

## Untere Naturschutzbehörde

In der Glockengasse befindet sich eine markante alte Buche, die das Stadtbild hier wesentlich prägt und auch eine wichtige kleinklimatische Funktion hat (Schutz vor Überhitzung in dem eng bebauten und stark versiegelten Bereich; Filterwirkung für Stäube aus dem Verkehrsaufkommen). Der Umweltbericht lässt die Prüfung von Alternativen vermissen, bei denen der Baum erhalten werden kann. Das Kapitel 3 des Umweltberichtes wird insofern als unvollständig erachtet.

In diesem Zusammenhang wird zu bedenken gegeben, dass es sich um einen etwa 100 Jahre alten Baum handelt. Dessen Funktion könnte (anders als auf Seite 27 des Umweltberichtes angenommen) nicht innerhalb von 10 Jahren durch Ersatzpflanzungen wiederhergestellt werden. Daher sollte versucht werden, die vorhandenen Buche in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Für den Fall, dass dies auch nach intensiver nochmaliger Prüfung nicht ermöglicht erscheint, sollte eine Ersatzpflanzung mit großkronigen Bäumen heimischer Art erfolgen. Art, Stückzahl und Pflanzqualität (vgl. Seite 10 der Begründung) sollte in der textlichen Festsetzung Ziff. 4.1 geregelt werden. Es wird darum gebeten, den städtebaulichen Vertrag mit der Festlegung der konkreten Standorte auch der Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

**Weiter: Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine  
Schreiben vom 31.08.2007**

Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.07.2007 verwiesen.

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Maßnahmen zum Lärmschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Dies könnte ggf. eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Ladezone umfassen. An dem südlich des Ladehofs angrenzenden Gebäude kann die Erhöhung der vorhandenen Mauer an der Grundstücksgrenze auf etwa 4 Meter notwendig sein.

#### Untere Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Baum-Ersatzpflanzung wird auf die Stellungnahme vom 24.07.2007 verwiesen.

#### **1) Vorbeugender Brandschutz**

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden an die zuständigen Fachämter weitergeleitet und werden der Erfordernis entsprechend im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt

Zu 1: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

#### **2) Untere Abfall-, Bodenschutz, Wasser- und Immissionsschutzbehörde**

Die gegebenen Hinweise zum Umgang mit unterirdischen Tanks, Erdarbeiten, Entsorgung der anfallenden Abfälle u.ä., die Erbringung von nachweisen sowie eine fachgutachterliche Begleitung werden im Rahmen von Abriss- bzw. Baugenehmigungen gemäß der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen beauftragt und somit berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm nachzuweisen. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen. Grundsätzlich kann eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durch Auflagen zur Baugenehmigung hergestellt werden. Das aktuelle Bauungskonzept sieht eine Einhausung der Ladezone vor.

Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beantragt werden.

Zu 2: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **3) Untere Naturschutzbehörde**

Die gegebenen Hinweise werden im Umweltbericht dargestellt. Eine Mehrversiegelung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan entsteht nicht, da planungsrechtlich auch jetzt eine 100%ige Versiegelung des Plangebietes zulässig ist.

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Die Buchen sind keine geschützten Biotope gemäß § 28a NNatG. Die Buche im Straßenprofil der Glockenstraße wird bei der Unteren Naturschutzbehörde als markanter Einzelbaum geführt.

Im Umweltbericht (Kapitel II.3) wird noch einmal auf eine Alternativenprüfung bezüglich des Erhaltes des Baumes an der Glockenstraße eingegangen. Der Anregung, die Ersatzpflanzungen textlich festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die Pflanzungen mit einer Ausnahme außerhalb des Plangebietes statt finden werden, und die diesbezügliche Regelung im Städtebaulichen Vertrag ein ausreichendes Rechtsinstrumentarium zur Sicherung der Ersatzpflanzungen darstellt.

Zu 3: Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Beschluss erfolgt gemäß der Stellungnahme der Verwaltung. Die Planung wird beibehalten.

**2. Dr. med. Uwe Salfeld, Glockenstraße 8-10, 31224 Peine  
Schreiben vom 04.05. 2007**

Als Teileigentümer des Grundstücks Glockenstraße 8-10, 31224 Peine und dort ansässiger niedergelassener Facharzt möchte ich zu den aktuell ausgelegten Plänen des auswärtigen Planungsbüros folgende Anmerkungen Ihnen einreichen:

1. In der eingezeichneten geplanten Passage zwischen Glockenstraße und Volksbank, unmittelbar an der Rückseite des angrenzenden Hauses Glockenstraße 8-10 befindet sich in der Planungsskizze eine derzeit nicht näher erklärliche Symbolstruktur mit der Beschriftung „Press“. Fraglich handelt es sich um eine Müllzerkleinerungs-Verdichtungsanlage. Falls über das Erdreich fortgeleitete Erschütterungen einzuplanen sind, möchte ich darauf hinweisen, dass unmittelbar hinter der angrenzenden Mauer im 1. Stockwerk sich die Röntgenanlage unserer Praxis befindet. Die hochempfindlichen und sehr kostbaren Röntgenröhren sind stoß-/erschütterungsempfindlich.
2. Ebenfalls unmittelbar rückseitig des Grundstücks Glockenstraße 8-10 in oben benanntem Durchgang von der Glockenstraße zur Volksbank Peine scheint die Hauptanlieferung für LKW's geplant zu sein, die Verkehrsführung mit ein- und ausrangierenden PKW's erscheint bei derzeit engetakteten Nahverkehr zum Busbahnhof sowie den Fußgängerüberwegen auch des Bahnhofes sehr eng begrenzt und eventuell behindernd. Eventuell ist eine Abschrägung des geplanten Objektgebäudes an der Ecke der Einfahrt sinnvoll.

Insgesamt ist eine rundheraus zu begrüßende Sanierung des Viertels gegeben, durch das auch das Grundstück Glockenstraße 8-10 nur profitieren kann.

1) Der Hinweis auf die angrenzenden Nutzungen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Das aktuelle Baukonzept sieht eine Standortverlagerung der Müllpresse zur Vermeidung eventueller Erschütterungen vor. Ein entsprechender Hinweis auf die erschütterungssensible Nutzung wird an den Investor und an die Bauordnungsbehörde geleitet.

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Zu 1: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2) Rangierfahrten vor dem Andienungsbereich sind nur bei größeren LKWs erforderlich. Da nicht alle Handels- und Gastronomieeinrichtungen über diese Andienung angeliefert werden, sondern auch während der zulässigen Ladezeiten über den Fußgängerbereich, geht die Stadt Peine davon aus, dass keine nennenswerte Beeinflussung des fließenden Verkehrs entstehen wird.

Zu 2: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**3. Herr Sonnenberg (Lüben und Sonnenberg, Architekten und Ingenieure, Werderstraße 59, 31224 Peine**

**Zu Protokoll gegeben am 08.05. 2007**

Aus städtebaulichen, räumlichen Gründen sollte die Anbindung an die Gebäude Glockenstraße 8-10 zweigeschossig erfolgen. Damit zwischen bestand (mit Brandmauer) und Neubau keine Schlucht entsteht. Die Situation ist in Funktionsplänen und Perspektiven unterschiedliche dargestellt.

1) Die unterschiedliche Darstellung ergab sich aus der seinerzeit geplanten Errichtung einer 2-geschossigen Fassade an der Glockenstraße. Die Planung wurde überarbeitet. Der Bereich der Andienung wird zur Glockenstraße hin wird im 1. Obergeschoss entsprechend der Festsetzungen überbaut werden, so dass sich eine geschlossene Fassadenabwicklung ergibt.

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

**4. Detlef Weiss (Brücken-Apotheke), Bahnhofstraße 5, 31224 Peine**

**Schreiben vom 13.09. 2007**

Als Besitzer des Grundstückes Bahnhofstraße 5 (Ärztelhaus) sehe ich mich zu folgender Stellungnahme zu dem o.a. Plan gezwungen.

Grünfläche am Bahnhof

Die Grünfläche mit öffentlichem Platz war schon beim alten B-Plan wegen der geringen zur Verfügung stehenden Größe nicht realisiert worden. Dieser Plan wurde aufgehoben und die vorhandenen Flächen den Privateigentümern als PKW-Stellfläche freigegeben. So wurde es möglich, dass im Vorfeld der Neubauplanung des Hauses Glockenstraße 8-10 mit dem Bauherrn eine Lösung gefunden wurde, dass der rückseitige Teil meines Grundstückes Flurstück (107/2) eine Zufahrt zum öffentlichen Straßenverkehr (Flurstück 106/16) erhielt, die notariell durch Baulast abgesichert ist.

Diese Zufahrt ersetzt die alte genehmigungspflichtige Einfahrt von der Fußgängerzone her und dient der Anlieferung von Waren und der Nutzung von 15 von der Stadt genehmigten PKW-Einstellplätzen durch Mieter, Eigentümer und Mitarbeiterinnen meiner Apotheke.

Zitat aus ihrem Plan: „Für den südlichen Bereich des Plangebietes sieht das bauliche Konzept eine weitgehende Sicherung des Bestandes der Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen vor“. Im darauf fol-

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

genden Satz ist im Plan von der „Planung eines öffentlichen Platzes“ mit Grünfläche und umlaufenden Fußweg“ die Rede. Ist das die „weitgehende“ Sicherung von Eigentum? Hier spekuliert der B-Plan mit privaten Grundstücken! Wollen Sie Eigentümer, die gegen die Planung sind und nicht verkaufen wollen etwa enteignen?

Fazit:

Gegen diesen Planungspunkt spricht aus meiner Sicht ein klares Nein! Alle zur Verfügung stehenden Rechtsmittel werden von mir ausgeschöpft, um bestehende Verträge zu sichern, falls die Stadt auf Grünflächen besteht.

#### Pkt. 5.3.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Der Innenhof meines Grundstücks grenzt an die geplante Anlieferzone des geplanten Neubaus. Da mein Baubestand weder Brandschutz, Belichtung und Belüftung erfordert, ist eine geschlossene Bauweise zwingend für die Neubauteile auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Somit muss der geplante Anlieferhof überdacht und 2-geschossig völlig geschlossen werden.

#### Pkt. 6.1 Art der baulichen Nutzung

Ihrer Planung ist zu entnehmen, dass meine Rechte als Eigentümer und Vermieter drastisch mit der Begründung einschränken wollen, es herrsche eine hohe Vorbelastung durch Strassenverkehrs- und Schienenlärm in der Straße Am Bahnhof. Dadurch sei Wohnen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

Richtig ist, dass die Bahn in den letzten Jahrzehnten durch Umstellung von Dampf- auf Elektrobetrieb und neue Schientechnik immer leiser geworden ist. Durch den Wegfall der Schranken und des Durchgangverkehrs in der Bahnhofstraße ist die Belastung durch Lärm erheblich gesunken.

Zu bedenken gebe ich, dass die Fensterflächen an der Südseite meines Gebäudes, also zum Bahnhof hin, alle als Brandschutzfenster eingebaut wurden, die einen deutlich höheren Schallschutz aufweisen. Zudem wurde im 2. OG des Neubaus eine komplette Be- und Entlüftungsanlage installiert, so dass der Mieter keine Lärmbelastung wegen geöffneter Fenster hinnehmen muss.

Vor zwei oder drei Jahren bestätigte mir ein im Auftrag der Bahn oder der Stadt tätiges Ingenieurbüro, dass für einen weiteren Lärmschutz keine Handlungsbedarf bestehe. Bedenken Sie, dass bei konsequenter Umsetzung dieser Forderung nach Lärmschutz etliche Häuser an viel befahrenen Ausfallstraßen in Peine leer stehen müssten (Kantstraße, Celler Straße, Schwarzer Weg). Mieter von Wohnungen müssen dort ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärmbelastung erdulden.

Zurzeit sind in meinem Haus vier Arztpraxen etabliert. Das ist keine Garantie für die Zukunft. Deshalb muss ich mir die Option freihalten, auch zukünftig evtl. vorhandene Gewerbeflächen als Wohnraum zu vermieten.

Meine Einwendungen machen deutlich, dass ich diesem Punkt des B-Plans Einwände habe und widerspreche, da mein Recht als Eigentümer drastisch eingeschränkt wird.

Ansonsten sehe ich der Verwirklichung des Objektes weder als Nachbar noch als Kaufmann irgendwelche Probleme.

#### 1) Grünfläche am Bahnhof

Aufgrund dieser und der nachfolgend aufgeführten eingegangene Stellungnahme von Grundeigentümern im südlichen Bereich der Planänderung, die Einwendungen insbesondere gegen eine Überplanung privater Flächen durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend machten, wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung gemäß § 4a (3) BauGB am 28.09.2007 vereinbart, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen. Der südliche Bereich soll in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

2) Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Das bauliche Konzept des im Geltungsbereich geplanten Einkaufszentrums wurde dahin gehend überarbeitet, das zu allen Grundstücksgrenzen, auch im Bereich des Andienungshofes eine geschlossene Bauweise entstehen wird.

Zu 2: Der Anregung wird gefolgt.

3 ) Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der Teilung (siehe 1)) bestehen für den südlichen Bereich keine Festsetzungen mehr, die das Wohnen aus Gründen des Immissionsschutzes ausschließen. Bei genehmigungspflichtigen Umbau oder Neubaumaßnahmen, die Wohnnutzungen beinhalten, sind auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Zu 3: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**5. Wilfried Maczollek, Zum Mühlenberg 17, 31224 Peine  
Dr. med. Uwe Salfeld, Ellernstraße 9, 31224 Peine  
Schreiben vom 14.09. 2007**

In Punkt 4.1. Planungskonzept – Bauliche Nutzung wird ausgeführt::

„Für den südlichen Bereich des Plangebietes sieht das bauliche Konzept eine weitgehende Sicherung des Bestandes der Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen vor. Die Planung eines öffentlichen Platzes mit Grünfläche und umlaufendem Fußweg auf heute privaten Flächen wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, um hier eine gegenüber dem Bestand qualifiziertere Anbindung des Bahnhofes an die Bahnhofstraße zu erreichen“.

Dazu ist anzumerken:

1. Die Grünfläche mit öffentlichem Platz war schon beim alten B-Plan aus Gründen der geringen Größe völlig realitätsfern. Diese Fläche wurde aufgehoben und als Stellplatzfläche freigegeben. Teilflächen davon dienen, durch Baulast gesichert, als Zufahrt zum Nachbargrundstück mit ca. 14 Stellplätzen und zur Anlieferung für dieses Grundstück.
2. Das durch den öffentlichen Platz überplante eingeschossige Gebäude (Flurstück 106/4) ist als Gastronomiebetrieb im September 2007 genehmigt, umgebaut und zur Nutzung freigegeben, eine Veränderungssperre für dieses Gebiet liegt nicht vor.
3. Der B-Plan spekuliert mit privaten Grundstücken! Erfolgt eine Enteignung, wenn die Grundstücke nicht verkauft werden wollen?

„Eine qualifizierte Anbindung an den Bahnhof“ durch die Schaffung der geplanten Grünanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bahnhofes ist völlig aus der Luft gegriffen und entbehrt jeder Grundlage.

Stadt Peine, Abtei- lung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

4. In Punkt 4.2 Planungskonzept – Erschließung wird ausgeführt: Es ist davon auszugehen, dass durch die Anlieferung keine nennenswerte Beeinflussung des fließenden Verkehrs entstehen wird. Hinzu kommt, dass im Einkaufszentrum kein Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen ist, der eine höhere Anlieferungsfrequenz aufweisen würde, als der vorgesehene Schwerpunkt der Nutzungen durch Textilfachhandel.  
was heißt „vorgesehen“, „würde“ ?? – Keine Aussage! Richtig: Lebensmittelhandel nicht gestattet.
5. Weiter wird unter Punkt 4.2 ausgeführt, dass die für die Planung erforderlichen Stellplätze abgelöst werden und der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Plangebietes verkehrstechnisch und stadtgestalterisch sinnvoll ist und auf die bestehenden Stellplatzanlagen im fußläufigen Planungsumfeld verwiesen, die aufgelistet werden. Dazu wird angemerkt, dass der Verzicht auf Stellplätze nur dem Bauräger der City-Galerie dient, nicht jedoch der Realität, auch wenn Stellplätze abgelöst werden.  
Die Auflistung für die Stellplätze mit 197, 338, 166 und 221 = 928 Stellplätze ist falsch. Diese Stellplätze sind Privatplätze, nicht öffentlich. Die Auflistung der Friedrich-Ebert-Platz-Stellplätze in der Südstadt für die Nordstadt kann nicht nachvollzogen werden. Ein Verzicht auf die notwendigen 250 Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen wird im Sinne des Baurägers einfach global mit Verkehrstechnik und Stadtgestaltung begründet. Hauptsache wirtschaftlicher Gewinn und keine Zukunftsorientierung.
6. Unter Punkt 5.1.1 wird ausgeführt, dass zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als Informationen ein Erläuterungstext zur Planungskonzeption und der durchzuführenden Umweltprüfung, der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die Grundrisse sowie Ansichten und Perspektiven des geplanten Einkaufszentrums zur Verfügung stand.  
Dazu wird angemerkt, dass die vorgelegten Grundrisse und Ansichten nur Absichtserklärungen für jeden Verwaltungsrichter sind und keine Verbindlichkeit haben. Einzig der B-Plan hat Rechtskraft! Städtebauliche Verträge müssen vor dem B-Plan-Beschluss erfolgen, oder dann ist es besser, keine neuen B-Plan aufzustellen.
7. Unter Punkt 5.3.2. – Regelungen in nachfolgenden Verfahren – wird ausgeführt, dass die innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen von der geschlossenen Bauweise aus Gründen des Brandschutzes, der Belichtung und der Belüftung der bestehenden Gebäude im Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln sind.  
Dazu wird angemerkt, dass die geschlossene Bauweise zwingend für die Neubauteile zu den Nachbargrundstücken erfolgen muss, deren Baubestand weder Brandschutz, Belichtung und Belüftung erfordern. Der geplante Anlieferhof muss nicht nur überdacht werden. Das „g“ wie geschlossen, hat nicht nur Gültigkeit für die Blockrandbebauung, sondern immer für das mit „g“ gekennzeichnete Gebiet, also überall im Neubaugebiet des B-Planes.
8. Unter Punkt 6.1. - Art der baulichen Nutzung - wird ausgeführt, dass zur Stärkung des innerstädtischen Charakters durch Handel, Dienstleistung, Gastronomie die Wohnnutzungen im Plangebiet eingeschränkt werden. Zum Teil ist Wohnen ab dem 1. OG zulässig, im Süden des Plangebietes ist dies gänzlich ausgeschlossen. Begründet wird dieser Ausschluss mit der hohen Vorbelastung durch Straßenverkehrs- und Schienenlärm im Bereich der Glockenstraße und der Straße Am Bahnhof.  
Dazu wird angemerkt, dass damit für die Zukunft das Wohnen (über dem Erdgeschoss) in der Innenstadt verboten wird! Richtig: Wohnen gestatten in den „Lärmgebieten“ unter der Bedingung, dass die Wohnnutzung die Lärmschutzforderung selbst erfüllen muss. Realität: Kantstraße und Schwarzer Weg (z.B.) müssen mit der Wohnnutzung erheblich höheres Verkehrsaufkommen hinnehmen.
9. Unter Punkt 6.3. – Überbaubare Grundstücksflächen wird ausgeführt, dass in zwei Bereichen Baugrenzen statt Baulinien festgesetzt werden, so am geplanten Haupteingang zur Mall an der Bahnhofstraße, auf Höhe der heutigen Gebäude Bahnhofstraße Nr. 2 und Nr.3.  
Hierzu wird angemerkt, dass die Grenze des Geltungsbereiches die ganze Bahnhofstraße einbeziehen muss, da die vorhanden Bauflucht als Baulinie deutlich unterbrochen wird.
- In Kapitel 8 – Maßnahmen zur Verwirklichung - wird ausgeführt, dass für die Umsetzung des öffentlichen Platzes mit Grünfläche „Am Bahnhof“ der Erwerb von privaten Flächen durch die Stadt Peine erforderlich (Teilflächen der Flurstücke 106/4 und 106/16) ist. Hierzu merkt der Einwender: ‚Kein Verkauf‘ an

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Die Anmerkungen Nr.5, 7 und 8 werden zu mehreren Kapiteln der Begründung, in der auf die oben jeweils geschilderten Sachverhalte Bezug genommen wird, wiederholt bzw. auf diese verwiesen

Fazit:

Einer einfachen geschlossenen Bauweise der Glockenstraße, ohne Häuserschlucht, kann entsprochen werden; aber keinem wirtschaftlichen Teilruin bzw. Teileteignung. Einem Wegfall der Anlieferung, der Parkplätze sowie einer möglichen Nutzung Wohnraum über dem EG werden die Eigentümer der Glockenstraße 8-10 nicht zustimmen.

1) Aufgrund dieser und der vorhergehend aufgeführten eingegangene Stellungnahme von Grundeigentümern im südlichen Bereich der Planänderung, die Einwendungen insbesondere gegen eine Überplanung privater Flächen durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend machten (Punkte 1-3, 8 und ‚Fazit‘), wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung gemäß § 4a (3) BauGB am 28.09.2007 vereinbart, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen. Der südliche Bereich soll in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

2) (Punkt 4) Die Stadt Peine favorisiert bei geplanten Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches innenstadtrelevante Sortimente, wie es auch das Nutzungskonzeptes eines Investors vorsieht. Es ist im Bebauungsplan eine Kerngebietsfläche (MK) ohne Sortimentsbeschränkungen festgesetzt, so dass Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich zulässig ist.

Zu 2: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3) (Punkt 5) Die Auflistung der Stellplätze entspricht den Angaben der Peine Stadtmarketing GmbH, die grundsätzlich nicht anzuzweifeln sind. In der Begründung sind keine Angaben darüber gemacht worden, ob die Stellplätze privat oder öffentlich sind. Soweit die Parkplätze kostenpflichtig sind, ist dies auch unerheblich. Die Stellplätze in der Südstadt sind nicht der Nordstadt zugeordnet worden, befinden sich jedoch ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Aus Sicht der Stadt Peine erscheint es zukunftsorientierter, bevorzugt bestehende Stellplatzanlagen zu nutzen, als der Neubau einer Tiefgarage am Rande der Fußgängerzone in einem verkehrlich bereits stark belasteten Bereich.

Zu 3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Peine, Abteilung Stadtplanung	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“, 2. Änderung</b>	Anlage 1 zur Vorlage <b>92/2006, 2. Ergänzung</b> Anlage zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB, Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)</b>		Lfd. Nrn. insg. 5
Lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Ein Beschluss erfolgt gemäß der Stellungnahme der Verwaltung. Die Planung wird beibehalten.

4) (Punkt 6) Die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Grundrisse und Ansichten entsprechen dem Vorentwurfsstand der Planung. Auch hatte die Änderung des Bebauungsplanes zu diesem Zeitpunkt keine Rechtskraft.

Der städtebauliche Vertrag, der u.a. die Fassadengestaltung regelt, werden vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Zu 4: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5) (Punkt 7) In dem zur Rede stehen Kapitel der Begründung wird darauf verwiesen, dass auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eventuell erforderliche Abweichungen zur Gewährleistung von Belichtung und Belüftung zu regeln sind. Umgekehrt ist die geschlossene Bauweise auf Baugenehmigungsebene dort umzusetzen, wo diese Abweichungstatbestände nicht vorliegen.

Das bauliche Konzept des im Geltungsbereich geplanten Einkaufszentrums wurde dahin gehend überarbeitet, das zu allen Grundstücksgrenzen, auch im Bereich des Andienungshofes eine geschlossene Bauweise entstehen wird.

Zu 5: Der Anregung wird gefolgt.

6) (Punkt 9) Eine Einbeziehung der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da die festgesetzte Baugrenze es zulässt, dass die Gebäudeflucht in diesem Bereich grundstücksseitig hinter die Bauflucht verspringen darf, jedoch nicht, dass diese aus der Gebäudeflucht in die Bahnhofsstraße hineinragen darf. Wie in dem Kapitel 6.3. der Begründung dargestellt, ist in diesem Bereich zur Betonung der Eingangssituation ist eine leicht einwärts gewölbte Gebäudestruktur vorgesehen.

Zu 6: Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Beschluss erfolgt gemäß der Stellungnahme der Verwaltung. Die Planung wird beibehalten.