

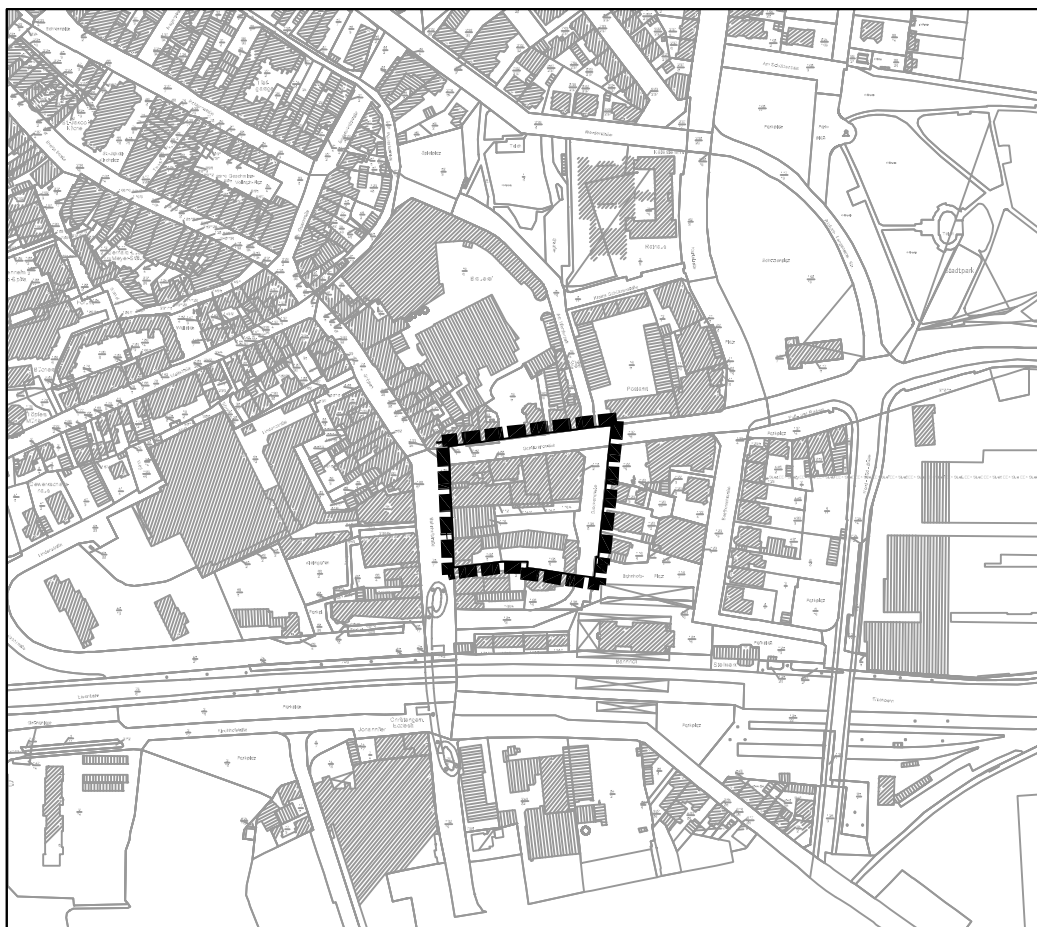
# Stadt Peine

## Bebauungsplan Nr. 100 A "Bahnhofstraße/Schützenstraße/ Glockenstraße/Am Bahnhof" 2. Änderung

### Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: Oktober 2007



Übersichtplan M 1 : 5.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH  
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam  
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320  
e-mail: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)  
Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET .....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes .....	2
2.3 Erschließungssituation .....	3
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	3
3.2 Regionalplanung.....	3
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Peine .....	4
3.4 Bestehende Bauleitplanung .....	5
3.5 Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte.....	5
3.5.1 Innenstadt-Gutachten Professor Ackers .....	5
3.5.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine .....	6
3.6 Übersicht des Aufstellungsverfahrens .....	7
<b>4 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
4.1 Bauliche Nutzung.....	8
4.2 Erschließung .....	8
4.3 Ver- und Entsorgung.....	9
<b>5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....</b>	<b>9</b>
5.1 Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit .....	9
5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) .....	10
5.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) .....	10
5.2 Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....	11
5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB).....	11
5.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) .....	12
5.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 4 (2) BauGB).....	12
5.3 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	13
5.3.1 Vertragliche Regelungen .....	13
5.3.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren .....	13
<b>6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>14</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	14

---

6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	15
6.4	Anzahl der Vollgeschosse .....	17
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	17
6.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	18
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>TEIL II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
1.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts .....	20
2.	Ziele des Umweltschutzes für die Änderung des Bebauungsplanes .....	21
3.	Anderweitig geprüfte Lösungsmöglichkeiten/Planungsalternativen .....	21
4.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	22
5.	Nullvariante .....	25
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
7.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen .....	29
8.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	29
9.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	29
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	29

#### Anlage

Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 100 A, 2. Änderung, der Stadt Peine,  
LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, August 2007

(einsehbar in der Abteilung Stadtplanung der Stadtverwaltung Peine)

## **TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Peine beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches zu schaffen, die den Ersatz eines vorhandenen Kaufhauses durch den Neubau eines Einkaufszentrums mit beinhaltet.

Mit der Planung sollen diese Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt und das Versorgungsangebot sowie die städtebauliche Qualität der Stadt Peine, insbesondere im südlichen Teil der Innenstadt verbessert werden. Durch die Aufwertung dieser Flächen werden funktionale Defizite beseitigt und Nutzungen ermöglicht, die zu einer Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt führen. Ziel der Planung ist es, die Peiner Innenstadt als Einzelhandelsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Die Errichtung eines attraktiven „Magnetbetriebes“, wie er bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Peine aus dem Jahr 2000 gefordert wird und wie er auch zur Schaffung eines südlichen Pols der Einzelhandelskonzentration im aktuellen Gutachten zur Innenstadtentwicklung von Prof. Ackers befürwortet wird, soll an diesem Standort ermöglicht werden.

Die Grundfläche des geplanten Einkaufszentrums hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Bereichs der Änderung des B-Planes, der eine Größe von rd.12.000 m<sup>2</sup> aufweist. Das geplante Vorhaben lässt sich nicht auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes entwickeln. Dieser ist entsprechend zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde durch die Stadt Peine am 11.4.2007 gefasst.

Die Stadt Peine verzichtet auf die Anwendung des neuen §13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich), obwohl formal die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen. Hintergrund ist, dass die Stadt eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit wie im ‚klassischen‘ Bebauungsplanverfahren wünscht. Damit besteht auch das Erfordernis, für dieses Änderungsverfahren des Bebauungsplans einen Umweltbericht gemäß 2a BauGB als Grundlage für die Umweltprüfung zu erstellen, der Teil II dieser vorliegenden Begründung ist.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Grundeigentümern im südlichen Bereich der Planänderung, die Einwendungen insbesondere gegen eine Überplanung privater Flächen durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend machten, hat sich die Stadt Peine entschlossen, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen. Bei dem südlichen Bereich handelt es sich um die Flurstücke 107/2, 106/4, 106/16 sowie Teile des Flurstücks 125/19 der Flur 19, die nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung sind.

Es fand dazu am 28.09. 2007 ein Erörterungstermin gemäß § 4a (3) BauGB mit den betroffenen Grundeigentümern im Rathaus der Stadt Peine statt. Der südliche Bereich soll in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Peine nördlich der Bahntrasse und des Bahnhofs Peine - am südlichen Ende der innerstädtischen Fußgängerzone.

Das ca. 0,91 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße,
- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Schützenstraße,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Glockenstraße,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 108/5 und 108/6.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke der Gemarkung Peine, Flur 19 mit den folgenden Bezeichnungen (Stand 05/2007):

108/5, 108/6, 110/1, 110/4, 112, 114/1, 114/2, 115/2, 136/8, 137/16 teilw., 488/113, 489/113

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet am südlichen Ende der innerstädtischen Fußgängerzone weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Im westlichen Plangebiet befinden sich am Fußgängerbereich Bahnhofstraße gründerzeitliche Bauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen. In den Erdgeschosszonen sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen sowie Gastronomie untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Der Fußgängerbereich Schützenstraße ist durch sehr unterschiedliche Gebäudetypen geprägt - vom zweigeschossigen Fachwerkhaus über einen gründerzeitlichen, städtischen Viergeschoss bis zum Flachbau des City-Kaufhauses Knolle mit Parkdeck an der Ecke Schützen-/Glockenstraße aus den 1970er Jahren. Die Ecksituation Schützen-/Glockenstraße ist städtebaulich nicht gefasst, da der eingeschossige Flachbau keine raumgebende Struktur vermittelt. Der Flachbau setzt sich an der Glockenstraße fort, an dessen Ende sich die Anlieferzone für das Kaufhaus sowie die Zufahrt zum Parkdeck befinden. Das Parkdeck hat eine Kapazität von 42 Stellplätzen. Angrenzend an diesen Bereich befindet sich ein unbebautes Gartengrundstück mit Rasenflächen, Koniferen, Obst- und Nadelbäumen sowie unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Buche.

Auf dem Grundstück Glockenstraße Nr. 6 befindet sich ein Gebäudeensemble aus den 1930er Jahren mit einem straßenseitig zweigeschossigen Gebäude und einem dreigeschossigen quergestreckten Hofgebäude, dessen Eingangsbereich sich auf dem Hof befindet. Der Hof ist durch eine umbaute Einfahrt des an der Glockenstraße gelegenen Bauteils erreichbar. Das Gebäude wird derzeit u.a. von einer christlichen Gemeinde genutzt. Über den Hofbereich ist eine Durchgangsmöglichkeit zur Bahnhofstraße im Bereich des Gebäudes Bahnhofstraße 4 gegeben. Der gesamte Innenbereich wird als Stellplatzfläche genutzt. Die Hoffläche wird durch einen an den Geltungsbereich angrenzenden Neubau an der Ecke Glockenstraße/Am Bahnhof gefasst.

## 2.3 Erschließungssituation

---

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr hauptsächlich durch die Glockenstraße erschlossen, die als Bestandteil des örtlichen Hauptverkehrsnetzes in westlicher Richtung über die Luisenstraße und die Hermann-Ehlers-Straße an den Fuhsering anschließt. Der Fuhsering führt nach Norden an die B 444 und nach Süden durch die Bahnunterführung in den südlichen Stadtbereich. In östlicher Richtung bindet die Schützenstraße an den Schützenplatz und die Nord-Süd-Brücke über die Bahntrasse an.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes grenzt der Bahnhof Peine mit vorgelagerten Nahverkehrsterminal an, so dass das Plangebiet auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Die Bahnhofstraße und die Schützenstraße im Bereich westlich der Glockenstraße sind als Fußgängerzonen ausgebildet und dienen damit der fußläufigen Erschließung des Plangebietes. Die Schützenstraße ist zudem eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen dem Fußgängerbereich und den großflächigen Parkplatzanlagen am Schützenplatz.

### Technische Erschließung

Durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind die Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen bzw. anschließbar.

## 3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Landesplanung und Raumordnung

---

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist die Stadt Peine als Mittelzentrum aus. Die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren sollen durch geeignete Maßnahmen erhalten und verbessert werden.

Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innerstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regional abgestimmte Konzepte erstellt werden.

### 3.2 Regionalplanung

---

Auf Ebene der Regionalplanung, des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig, ist der Stadt Peine eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Mittelzentren haben neben den Aufgaben der Grundversorgung auch den gehobenen und spezi-

alisierten Bedarf ihres Mittelbereiches zu decken. Für den Großraum Braunschweig liegt ein Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2005 vor <sup>1</sup>.

Der mittelzentrale Versorgungsauftrag umfasst die Bereitstellung von Waren des gehobenen Bedarfs im mittelzentralen Einzugsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf). Hierzu gehören die klassischen innenstadtrelevanten Sortimente wie auch moderne Fachmarktangebote in entsprechend planungsrechtlich abgesicherten Sondergebieten.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2006 sind vor dem Hintergrund der Planinhalte dieses Bebauungsplanes die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

- Eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung ist unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Die Einzelhandelsentwicklung ist auf die zentralen Lagen, Innenstandorte und sonstigen regional bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkte zu konzentrieren.
- Die Nahversorgungsstruktur ist als wesentliches Element kommunaler Daseinsgrundfunktion in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen und Stadtteilzentren der Städte bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben, von denen überörtliche Auswirkungen ausgehen können, sind zwischen den betreffenden Gebietskörperschaften, den benachbarten Planungsträgern, den Fachvertretungen des Einzelhandels und der Unteren Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Die Funktionsfähigkeit der mittelzentralen Standorte ist durch eine der örtlichen Situation angepasste Einzelhandelspolitik zu sichern. Dabei ist der Wahrung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte gegenüber anderen Einzelhandelsagglomerationen eine besondere Bedeutung beizumessen. Jedes höherrangige Zentrum hat zugleich auch einen Versorgungsauftrag gegenüber den zentralen Orten niedriger Stufe (ohne jedoch deren spezifischen Versorgungsauftrag zu gefährden).

Die Ansiedlung der als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sollte vorwiegend in der Innenstadt statt finden. Um die Leitfunktion Handel in den Innenstädten zu erhalten, ist es geboten, dafür Sorge zu tragen, dass die Attraktivität der Innenstädte durch die Wahrung einer „Kritischen Angebotsmasse“ erhalten bleibt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung des Einkaufszentrums „City-Galerie Peine“ steht im Einklang mit den mittelzentralen Funktionen der Stadt und ruft mit einer standortverträglichen Erhöhung von etwa 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen gegenüber dem heutigen Bestand aus Sicht der Stadt Peine keine überörtlichen Auswirkungen und somit keine raumordnerische Belange hervor. Da während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom Zweckverband Großraum Braunschweig keine Stellungnahme einging, sieht sich die Stadt Peine in dieser Einschätzung bestätigt.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Peine**

In dem seit 05.12.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Peine sind die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, ebenso wie die Innenstadtbereiche nördlich und südlich der Bahntrasse. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sollen die gemischten Bauflächen als Kerngebietsflächen (MK) weiter differenziert

<sup>1</sup> Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig, im Auftrag des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, erarbeitetet durch CIMA GmbH Lübeck, Abschlussbericht 15.12.2005

werden, so dass eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

### **3.4 Bestehende Bauleitplanung**

---

Der vorliegende Bebauungsplan überplant weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 100 A „Westlich Glockenstraße“, der am 29.09.1970 rechtskräftig wurde sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 A, die am 10.10.1988 rechtskräftig wurde. Deren planungsrechtliche Festsetzungen treten im Geltungsbereich mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Bebauungsplan von 1970 trifft für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK) mit geschlossener Bauweise entlang der Straßen Am Bahnhof, Bahnhofstraße, Schützen- und Glockenstraße,
- an den Blockrändern in einem i.d.R. 15 tiefen Bereich eine Mindestgeschossigkeit von 3 Geschossen und eine Höchstgeschossigkeit, die je nach Teilbereich zwischen vier und sechs Geschossen liegt.
- eine geschlossene, zwingend eingeschossige Bebauung im Blockinnenbereich
- Straßenverkehrsflächen der Schützen- und der Glockenstraße

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.100 A („Westlich Glockenstraße“) wurden für den Geltungsbereich die Errichtung von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexualdarstellungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters in dem festgesetzten Kerngebietsbereich ausgeschlossen.

### **3.5 Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte**

---

#### **3.5.1 Innenstadt-Gutachten Professor Ackers**

---

Die Stadt Peine hat ein städtebauliches Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro Prof. Ackers in Zusammenarbeit mit dem AK Innenstadt erstellt<sup>2</sup> und 2007 veröffentlicht.

Im Gutachten wird die Profilierung der Stadt Peine bezüglich des Einkaufs und Handels in einer Konzentration der Handelsfunktion auf die Nord-Süd-Raumfolge vom Markt bis zur Bahnhofstraße und in der Ausbildung von zwei starken Polen – den Marktplatz im Norden und der Bahnhofstraße/ dem Bahnhof im Süden - an den Endpunkten empfohlen.

Den südlichen Endpunkt der Fußgängerzone bildet die Bahnhofstraße. Heutiger Schwerpunkt in diesem Bereich ist das Kaufhaus Knolle. In den Baustrukturen zwischen Schützenstraße, Bahnhofstraße und Glockenstraße sind weitere strukturelle Potenziale vorhanden, die zur Stärkung des Systems beitragen können.

Die Ansiedlung eines Frequenzbringers in Form eines Centers kann strukturelle, aber auch gestalterische Defizite beheben. Die wichtigste Aufgabe ist, durch die Struktur und Ausformung einen regen Austausch zwischen Center und Umfeld in Gang zu setzen.

Bei der Gestaltung sollten die folgenden Punkte beachtet werden:

---

<sup>2</sup> Entwicklung Innenstadt Peine – Städtebauliches Gutachten Innenstadt, Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig 2007, im Auftrag der Stadt Peine



- die heute architektonisch und stadträumliche unbefriedigende eingeschossige Situation an der Schützen-/Ecke Glockenstraße sollte klar ausgebildet werden und eine stadträumliche Fassung bekommen
- Rückseiten mit unattraktiven Anlieferzonen sollen vermieden werden
- Bezugnahme auf die vorhandene kleinteilige Baustruktur durch Gliederung der Fassade
- Einbindung bestehender Bausubstanz
- Hochwertige Gestaltung der Passage
- Transparenz in den Eingangsbereichen (Blickbeziehungen)
- Dezentrale Eingänge der Geschäfte, um einen Austausch mit der Fußgängerzone zu gewährleisten
- Gestaltung der Schaufenster
- Räumlich-architektonischer Bezug zum Bahnhofplatz
- Keine einseitige bauliche Orientierung auf eine Verknüpfung mit dem City-Center
- Ergänzung des vorhandenen Warenangebotes

Für den an den Geltungsbereich angrenzenden südlichen Randbereich des Blocks wird in dem Gutachten eine Aufwertung der Freiflächen vor den bestehenden Gebäuden vorgeschlagen, um die Sicht- und Wegebeziehungen zwischen Bahnhofstraße und dem Bahnhof zu stärken und zu attraktivieren.

### **3.5.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt wurde durch den Rat der Stadt Peine am 22.11.2000 beschlossen. Es verfolgt das Ziel, eine tragfähige, nachhaltige Handelsentwicklung im Gesamtstadtgebiet zu sichern. Das Konzept basiert auf einem Gutachten der GWH Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 1999 sowie auf Ergebnissen der Abstimmungsprozesse mit der IHK Braunschweig, dem Einzelhandelsverband, dem Werbe-Interessenring und der Kaufmannsgilde.

Bestandteil des Entwicklungskonzeptes sind die Definition des Innenstadtbereiches, in dem zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig sind sowie die Abgrenzung möglicher Sondergebiete im Gewerbegebiet Peine-Nord, einhergehend mit Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen. Für das gesamte Stadtgebiet wird gutachterlich auf Basis der Ausgangslage 1999 ein Netto-Expansionsrahmen von 18.000 – 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zum Jahr 2008 als Orientierungsrahmen genannt.

Für die Innenstadt von Peine werden die folgenden Empfehlungen gegeben:

- Ansiedlung von leistungsfähigen, sogkräftigen Magnetbetrieben in der Peiner Innenstadt mit insgesamt 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2.000m<sup>2</sup> als Mindestgrößenordnung). Diese Ankerbetriebe sollten vorrangig im Bereich der Achse Bahnhofstraße/Bahnhof oder auf der Brache des VW-Schmidt-Geländes errichtet werden.
- Arrondierung des Innenstadtbereichs durch Betriebe mittlerer Größenordnung im Bekleidungs- und Schuhbereich. Die flächenseitigen Obergrenzen sind von der Möglichkeit der Gewinnung und Dimensionierung des Magnetbetriebes abhängig.
- Die nachgeordneten Sortimentsbereiche im Persönlichen Bedarf ermöglichen eine gezielte Profilierung der Peiner Innenstadt.

- Zusätzlich sind Erweiterungen bzw. kleinflächige Ergänzungen in den Sortimenten möglich, die vorrangig zur Abrundung des Innenstadtangebotes genutzt werden sollen.

Die Stadt Peine sieht auf Grund dieser Empfehlungen die Realisierung der Planinhalte dieses Bebauungsplan als einen wesentlichen Baustein in der Umsetzung der Entwicklungskonzeption für die Peiner Innenstadt an. Auch können die von den Gutachtern als begleitende Maßnahmen vorgeschlagene Ansiedlung eines Magnetbetriebes in der City und die Vernetzung des Bahnhofs mit der Innenstadt durch das geplante Vorhaben umgesetzt werden.

### **3.6 Übersicht des Aufstellungsverfahrens**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 A „Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Peine am 11. April 2007 eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 23. April bis zum 07. Mai 2007 statt. Der interessierten Öffentlichkeit stand zur Information 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Mit Schreiben vom 23.04.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. 05. 2007 aufgefordert.

Nach dem Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.06.2007 wurden die Behörden mit Schreiben vom 22.06.2007 aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bis zum 24.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß 3 (2) BauGB fand vom 15.08. bis zum 14.09.2007 statt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Grundeigentümern im südlichen Bereich der Planänderung, hat sich die Stadt Peine entschlossen, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen.

Es fand dazu am 28.09.2007 ein Erörterungstermin gemäß § 4a (3) BauGB mit den betroffenen Grundeigentümern im Rathaus der Stadt Peine statt. Der südliche Bereich soll in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

Am 29.11.2007 hat der Rat der Stadt Peine diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Bauliche Nutzung

Das geplante Einkaufszentrum befindet sich im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes und wird in die umliegende bzw. benachbarte Bebauung eingepasst. Das heute dort bestehende City-Kaufhaus-Knolle sowie die Gebäude Bahnhofstraße Nr. 2 und 3 und Glockenstraße Nr.6 werden durch das Neubauvorhaben ersetzt. Die Glockenstraße erhält dadurch auf ihrer Westseite eine städtebauliche Fassung.

In dem zweigeschossigen Gebäude sind bei einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 8.800 m<sup>2</sup> insgesamt rund 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Gastronomieflächen vorgesehen. Die jeweils straßenseitig gelegenen Geschäfte werden Zugänge sowohl von der Straße als auch von der vorgesehenen Mall haben. Die Mall erschließt darüber hinaus auch kleinere Geschäfte und das Obergeschoss. Für die Mall wird es zwei Zugänge geben, von der Bahnhofstraße und von der Ecke Schützen-/Glockenstraße aus. Die beiden Mallpassagen laufen auf eine ovale Hauptmall im Gebäudeinneren zu, in die von oben Tageslicht gelangt. In diesem Bereich führt eine Rolltreppe und Aufzüge ins Obergeschoss, wo von einer Galerie aus die dortigen Geschäfte zu erreichen sind.

Es sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen mit typischen innerstädtischen Warenangeboten wie Mode, Textilien, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Buch- und Schreibwaren, Geschenke vorgesehen sowie gastronomische Betriebe. Eine genaue Flächenaufteilung der Nutzungen liegt zum derzeitigen Stand noch nicht abschließend vor.

Das Gebäude wird eine bauliche Höhe von ca. 10 Metern aufweisen und eine Ziegel-Glas-Fassade mit Schaufenstern im Erd- und im 1. Obergeschoss aufweisen. Die Details der Fassadengestaltung und das Werbekonzept werden im weiteren Verfahren mit der Stadt Peine abgestimmt und münden in entsprechenden Regelungen in einem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

### 4.2 Erschließung

#### Anlieferung

Die überwiegende Anlieferung der Geschäfte erfolgt über eine Andienungszone von der Glockenstraße aus und zum Teil auch während der zulässigen Ladezeiten zwischen 6.30 h und 11.00 h über den Fußgängerbereich Bahnhofstraße und Schützenstraße.

Die Schalltechnische Stellungnahme (siehe Umweltbericht dieser Begründung) geht von circa 10 LKW-Anlieferungen pro Tag aus, davon je 50 % durch größere LKW mit mehr als 7,5 t und kleinere LKWs unter 7,5 t.

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.

#### Stellplätze

Die Stadt Peine möchte im Zuge der Attraktivierung der Fußgängerzone im Zusammenhang mit der geplanten City-Galerie keine neuen Stellplätze ausweisen, um möglichst wenig mo-

torisierte Verkehre in die Innenstadt zu führen. Die derzeit bestehenden 42 Stellplätze auf dem City-Kaufhaus-Knolle entfallen künftig. Da jedoch im unmittelbaren Umfeld, wie unten aufgeführt, eine ausreichende Anzahl unmittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossener Stellplätze zur Verfügung steht, ist der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Plangebietes verkehrstechnisch und stadtgestalterisch sinnvoll.

Nordöstlich des Plangebietes, in rund 200 Meter Entfernung, befinden sich die ebenerdigen Parkplätze Schützenplatz (Südseite) mit 392 überwiegend gebührenpflichtigen Stellplätzen und Schützenplatz (Nordseite) mit weiteren 145 kostenlosen Stellplätzen. Weitere Stellplätze, die fußläufig vom Plangebiet gut zu erreichen sind, befinden sich in der Tiefgarage Wallstraße (197 Stellplätze), im Hertie-Parkhaus an der Lindenstraße (338 Stellplätze), im Parkhaus Werderstraße (166 Stellplätze), im Marktkauf-Parkhaus am Friedrich-Ebert-Platz (221 Stellplätze) und auf dem Parkplatz auf dem Friedrich-Ebert-Platz (259 Stellplätze).

Insgesamt befinden sich im Innenstadtbereich nördlich der Bahnstrecke 1.800 Stellplätze und südlich der Bahnstrecke weitere 556 Stellplätze, so dass die Stellplatzversorgung in der Innenstadt insgesamt als gut bezeichnet werden kann. Hinzu kommt, dass durch das geplante Vorhaben die Erzeugung von Neuverkehren, d.h. von bisher nicht im Planbereich fahrender Kunden, eher gering sein wird, da bei der Entwicklung des Standortes die Synergieeffekte mit dem vorhandenen Einzelhandel in der Peiner Innenstadt eine große Rolle spielen.

Die sich aus den Verkaufs- und Gastronomieflächengrößen ergebenden Stellplatzbedarfe werden vom Vorhabenträger bei der Stadt Peine abgelöst. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Ablösesatzung der Stadt Peine <sup>3</sup>.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes sowie die bestehenden und umgebenden Nutzungen ist eine Ver- und Entsorgung durch sämtliche technische Medien sicher gestellt.

Die Abflussmengen von Schmutzwasser bleiben gegenüber dem Bestand in etwa unverändert. Der Umfang der versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand wird sich nur geringfügig erhöhen, so dass sich auch die Abflussmengen von Niederschlagswasser nicht westlich ändern werden.

## **5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

### **5.1 Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit**

<sup>3</sup> Satzung der Stadt Peine über die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeug-Einstellplätze (Ablösesatzung) in der Fassung vom 13. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Juni 2001

### **5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 23. April bis zum 07. Mai 2007 statt. Der interessierten Öffentlichkeit stand zur Information 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.

Während der Beteiligungsphase gingen bei der Stadt Peine zwei Stellungnahmen von Bürgern ein bzw. wurden zu Protokoll gegeben. Beide Stellungnahmen beziehen sich auf den Andienungsbereich an der Glockenstraße. In einer Stellungnahme wird zum Einen darauf hingewiesen, dass sich an die im Andienungsbereich vorgesehene Kartonagenpresse unmittelbar angrenzend die erschütterungssensible Röntgenanlage der dort ansässigen Facharztpraxis befindet sowie zum Anderen die Befürchtung geäußert, der Rangierverkehr der Andienung könne den fließenden Verkehr im Bereich Glockenstraße/Busbahnhof behindern.

In der zweiten Stellungnahme wird vorgeschlagen, im Bereich der Andienung zwischen Bestand und Neubau keine Bauschlucht entstehen zu lassen, sondern ebenfalls zweigeschossig zu bebauen.

Der Hinweis auf die angrenzenden Nutzungen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. 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, ist davon auszugehen, dass keine nennenswerte Beeinflussung des fließenden Verkehrs entstehen wird. Hinzu kommt, dass im Einkaufszentrum kein Lebensmittel Einzelhandel vorgesehen ist, der eine höhere Anlieferungsfrequenz aufweisen würde, als der vorgesehene Schwerpunkt der Nutzungen durch Textilfachhandel.

Der Bereich der Andienung wird zur Glockenstraße hin überbaut werden, so dass sich eine geschlossene Fassadenabwicklung ergibt.

Bereits vor der formellen Bürgerbeteiligung gemäß BauGB erhielt die Stadt Peine im Dezember 2006 auf Grund von Presseveröffentlichungen zum geplanten Vorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme von Gewerbetreibenden und Einzelhändlern der Schützenstraße mit neun Unterschriften. Inhalt der Stellungnahme waren die Bedenken, dass bei einer Eingangssituation an der Glockenstraße Kundenströme aus der Schützenstraße abgezogen werden. Auf Grund dieser Stellungnahme wurde der seinerzeit an der Glockenstraße geplante Eingang zur Mall auf die Ecke Schützen-/Glockenstraße verlegt, so dass davon auszugehen ist, dass mit Realisierung des Vorhabens eine Aufwertung der Schützenstraße erfolgt und zu zusätzlichen Kundeströmen führen wird.

### **5.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**

Während der öffentlichen Auslegung vom 15.08. bis zum 14.09.2007 gingen von zwei Bürgern Stellungnahmen ein, die Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfs August 2007 sind.

Es wurden Einwendungen gegen die Überplanung privater Flächen und bestehender privatrechtlicher Fahrrechte durch eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche geltend gemacht sowie sich gegen den im Bebauungsplan aus Immissionsschutzgründen festgesetzten Ausschluss von Wohnnutzungen im südlichen Bereich ausgesprochen. Darüber hinaus wurde auf das Erfordernis des Einhaltens der geschlossenen Bauweise im gesamten Geltungsbereich bei Neubauvorhaben hingewiesen.

Da ohne Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer eine Realisierung der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche wenig aussichtsreich erscheint, hat sich die Stadt Peine, wie bereits angeführt, entschlossen, den Bebauungsplan zu teilen und die Festsetzungen im südlichen Bereich zu überprüfen.

Es fand dazu am 28.09. 2007 ein Erörterungstermin gemäß § 4a (3) BauGB mit den betroffenen Grundeigentümern im Rathaus der Stadt Peine statt. Der südliche Bereich soll in einem eigenständigen Verfahren mit nochmaliger Beteiligung fortgeführt werden.

Bei genehmigungspflichtigen Umbau oder Neubaumaßnahmen, die Wohnnutzungen beinhalten, sind auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

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

---

## **5.2 Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

---

### **5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Mit Schreiben vom 23.04.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. 05. 2007 aufgefordert. Zur Information stand ebenso wie zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

Es ging eine Stellungnahme, die des Landkreises Peine, ein, in der keine Anregungen und Bedenken geäußert wurden. Seitens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde ein Hinweis auf das ehemalige Gaswerk Peine außerhalb des Geltungsbereiches, östlich der Glockenstraße gegeben, für dass keine Gefährdungsabschätzung vorliegt. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Erhalt der markanten Einzelbäume im Plangebiet angestrebt werden sollte und dass beim Auftreten einer Mehrversiegelung von Boden, diese auszugleichen wäre. Der Baum an der Glockenstraße ist im Biotopkataster eingetragen.

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.

Die Buchen sind keine geschützten Biotope gemäß § 28a NNatG. Die Buche im Straßenprofil der Glockenstraße wird bei der Unteren Naturschutzbehörde als markanter Einzelbaum geführt. Für den Verlust der verlorengehenden Buche im Straßenraum der Glockenstraße wird eine Ersatzpflanzung eines großen Einzelbaumes in der Nähe des bisherigen Standortes sowie von mindestens 6 Bäumen mit Stammumfang von 16 bis 18 cm im Stadtgebiet vorgenommen. Hierzu erfolgt eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

### **5.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)**

---

Mit Schreiben vom 22.06.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. 07. 2007 aufgefordert. Zur Information standen die Entwurfsfassungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht, alle Stand Juni 2007, zur Verfügung.

Von den 15 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben acht keine Stellungnahme ab, was als Zustimmung zum Planverfahren zu werten ist. In sechs der sieben eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Hinweise und Bedenken geäußert, bzw. die jeweils zu vertretenden Belange als nicht berührt erklärt.

In der Stellungnahme des Landkreises Peine wurden weit überwiegend Hinweise gegeben, die sich auf die spätere Ausführungs- und Erschließungsplanung beziehen, insbesondere auf die Aspekte vorbeugender Brandschutz sowie auf Abriss- und Aushubarbeiten und die ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Materialien. Die Untere Naturschutzbehörde weist noch einmal auf die bestehende alte Buche in der Glockenstraße hin und fordert zu einer nochmaligen Prüfung des Erhaltes dieses Baumes auf. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, regt die Untere Naturschutzbehörde an, die Ersatzpflanzungen durch eine textliche Festsetzung zu sichern.

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.

### **5.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 4 (2) BauGB)**

---

Mit Schreiben vom 15.08.2007 wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der öffentlichen Auslegung informiert. Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Das Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass der Planung keine denkmalfachlichen Bedenken entgegen stehen.

In der Stellungnahme des Landkreises Peine wurde auf die vorherige Stellungnahme verwiesen (s.o. Pkt 5.2.2), in der weit überwiegende Hinweise gegeben wurden, die sich nicht

auf den Bebauungsplan beziehen, und in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Untere Naturschutzbehörde regt erneut an, die Ersatzpflanzungen für den verloren gehenden Baum in der Glockenstraße durch eine textliche Festsetzung zu sichern. Die Stadt Peine ist weiterhin der Auffassung, dass die Regelung im Städtebaulichen Vertrag ein ausreichendes Rechtsinstrumentarium zur Sicherung der Ersatzpflanzungen darstellt.

### **5.3 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes**

---

#### **5.3.1 Vertragliche Regelungen**

---

Die Stadt Peine wird mit dem Investor der City-Galerie bis spätestens zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem die Sachverhalte geregelt werden, die sich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht oder nur unzureichend regeln lassen.

Dazu gehören:

die Fassadengestaltung und die Werbekonzeption des geplanten Einkaufszentrums. Für das Werbekonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ausnahme gemäß § 10 (1) der Werbesatzung der Stadt Peine<sup>4</sup> in Verbindung mit § 56 (2) der Niedersächsischen Bauordnung notwendig.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume für die verlorengehende Buche in der Glockenstraße und die Neupflanzung eines Baumes in der Glockenstraße.

#### **5.3.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren**

---

Im Baugenehmigungsverfahren sind – unter anderem – die folgenden nachbarschützenden Belange abschließend zu klären:

##### **Abstandsflächen**

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 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

##### **Schutz vor Lärmimmissionen**

Zum Schutz vom Straßenverkehrslärm sind im Baugenehmigungsverfahren innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche die Bestimmungen der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume zu berücksichtigen und die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen. Dies könnte ggf. eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Ladezone des geplanten Einkaufszentrum umfassen.

---

<sup>4</sup> Werbesatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Peine – Örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen und Warenautomaten – in der Fassung vom 21. Dezember 2000, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. März 2001



## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit Rechtswirksamkeit alle bisherigen Festsetzungen des am 10.11.1970 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 100 A sowie die Festsetzung des am 10.10.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 100 A, 1. Änderung die verbindliche Regelungen der in § 9 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO

##### Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungsstruktur im Bereich der südlichen Innenstadt erfolgt, wie im Bebauungsplan 100 A, 1. Änderung auch, für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Kerngebietes.

Neben den großflächigen Handelseinrichtungen sind als bauliche Nutzungen auch Dienstleistungen, Büronutzungen, Gastronomie sowie Wohnnutzungen vorgesehen. Allgemein zulässig im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesen, Vergnügungsstätten mit Ausnahme der weiter unten bezeichneten Betriebe,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Zur Stärkung des innerstädtischen Charakters durch Handel, Dienstleistung, Gastronomie werden die Wohnnutzungen jedoch im Plangebiet eingeschränkt. Zulässig sind Wohnungen gemäß § 7 (4) 1 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses in den Gebäuden Schützenstraße Nr. 2 und Nr. 4 (Flurstücke 489/113 und 488/113, Stand 05/2007) und in den Gebäuden Bahnhofstraße Nr. 1 bis Nr. 4 (Flurstücke 489/113, 112, 110/1 und 108/5, Stand 05/2007). Damit soll sicher gestellt werden, dass in den Erdgeschosszonen der Lage im Fußgängerbereich angemessene Nutzungen stattfinden.

Außerhalb der oben genannten Flurstücke ist das Wohnen innerhalb des Plangebietes gemäß § 7 (2) 7 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt auf Grund der hohen Vorbelastung durch Straßenverkehrs- und Schienenlärm im Bereich der Glockenstraße.

Ebenfalls mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung des innerstädtischen Charakters wird die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Darüber hinaus widerspricht diese

verkehrserzeugende Art der Nutzung grundsätzlich der Ausweisung des Fußgängerbereiches und den damit verfolgten Aufenthaltsqualitäten.

Analog dazu werden darüber hinaus im Kerngebiet zur Vermeidung von Unverträglichkeiten von Nutzungen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Plangebiet sind Spielhallen sowie Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peepshows, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird sowohl aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet als auch aufgrund der Struktur der Bestandsbereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, was bedeutet, dass das Plangebiet vollständig versiegelt werden kann.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

### **(§ 9 [1] 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22, 23 BauNVO)**

#### **• Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und zum weit überwiegenden Anteil durch Baulinien festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinien soll eine geschlossene Blockrandbebauung gesichert und bei künftigen Neubauvorhaben gewährleistet werden.

Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen in drei Teilbereichen, in denen das geplante Einkaufszentrum von der Straßenflucht abweicht, um dort einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung zu gewährleisten. Die Fassadenabwicklung und -gestaltung ist Bestandteil des Regelungsgehaltes des städtebaulichen Vertrages.

Ein Bereich mit festgesetzter Baugrenze befindet sich an der Straßenecke Schützenstraße / Glockenstraße, da dort einer der beiden Zugänge zur Mall des Einkaufszentrums vorgesehen ist, der städtebaulich betont werden soll. Das Erd- und erste Obergeschoss ist in einer konkaven Form geplant, während das angedeutete 2. Obergeschoss in konvexer Form den Eingang überragt. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Baugrenze entspricht der Bauflucht des 2. Obergeschosses.

Der zweite Bereich mit Baugrenzen befindet sich am geplanten Haupteingang zur Mall an der Bahnhofstraße, auf Höhe der heutigen Gebäude Bahnhofstraße Nr. 2 und Nr.3. Zur Betonung der Eingangssituation ist eine leicht einwärts gewölbte Gebäudestruktur vorgesehen.

Im Baukörper des geplanten Einkaufszentrums ist, im heute unbebauten Bereich an der Glockenstraße zwischen den Hausnummern 2 und 6 auf dem Flurstück 108/6, ein rechteckiger Versatz vorgesehen, um als Ersatz des heute im Straßenraum der Glockenstraße befindlichen Einzelbaumes den entsprechenden Luftraum für eine Neuanpflanzung zu gewährleisten. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen und auch hier einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung zu gewährleisten, wird für diesen Bereich ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt.

- **Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend des bisherigen Bebauungsplanes gemäß § 22 (1) BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Bauweise soll eine städtische Ausprägung mit geschlossenen Blockrandstrukturen gesichert und planungsrechtlich gewährleistet werden. Nach § 22 (3) BauNVO werden in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der Baunutzungsverordnung und damit auf der Ebene des Bebauungsplanes ist somit nur geregelt, in welchen Fällen ausnahmsweise Gebäude nicht ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Welcher Abstand in einem solchen Fall einzuhalten ist, richtet sich allein nach landesrechtlichen Vorschriften, also der Niedersächsischen Bauordnung, die in § 7 einen Mindestabstand von 3 Metern von der Grundstücksgrenze vorsieht.

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 sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Ein entsprechender Regelungsbedarf besteht grundsätzlich in drei Bereichen des Plangebietes, in denen seitliche oder rückwärtige Fassaden Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen:

**Bahnhofstraße Nr. 1:**

Das Gebäude hat an der südlichen Grundstücksgrenze im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen. Das angrenzende Bestandsgebäude Bahnhofstraße 2 ist im Erdgeschoss angebaut und weicht im 1. Obergeschoss ca. 3,20m von der Grundstücksgrenze zurück.

**Bahnhofstraße Nr. 4:**

Das Gebäude hat an der Rückfront in einem Abstand von ca. 1,95 m von der nördlichen Grundstücksgrenze einen hofseitigen Anbau. In dem schmalen Bereich der Rückfront befinden sich Fenster von Aufenthaltsräumen (im 1. Obergeschoss sind dies Fenster zu einer Facharztpraxis, im 2. und 3. Obergeschoss zu Kinderzimmern). In dem Anbau befinden sich im 1. – 3. Obergeschoss Badfenster.

**Schützenstraße Nr. 4**

An diesem Gebäude befinden sich an der rückwärtigen Fassade Fenster in einem Abstand von ca. 2,60m zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei den Fenstern handelt es sich in den Zwischengeschoßen um Treppenhausfenster, im 2. Obergeschoss um Fenster von Büro- und Personalaufenthaltsräumen und im Dachgeschoss um Gauben- und Dachflächenfenster einer Wohnungsnutzung.

Die seitlichen Fenster dieses Gebäudes zur östlichen Grundstücksgrenze befinden sich in einem Abstand von ca. 3,0m zu dieser. Die Fenster im 1. Obergeschoss sind zugemauert. Bei den Fenstern im 2. Obergeschoss handelt es sich um zwei Fenster von Unterrichtsräumen und einem WC-Fenster, im Dachgeschoss um ein Fenster einer Wohnungsnutzung.

Für diese Bereiche wird im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens angestrebt, auf zivilrechtlicher Ebene ein nachbarschaftliches Einverständnis für eine Grenzbebauung herzustellen. Im Erdgeschoss wird der Baukörper an den Grundstücksgrenzen bzw. an die Nachbargebäude errichtet. Bei einer Zustimmung der einzelnen Grundstücksnachbarn zu

einer Grenzbebauung inklusive der Obergeschosse wird das Bauvorhaben auf die Grundstücksgrenzen/ an den Nachbargebäuden angebaut.

Kann eine nachbarschaftliche Zustimmung nicht herbeigeführt werden, entfällt für die jeweilige Situation die Grenzbebauung bzw. der Anbau der 1. Obergeschosse. In diesem Fall wird ab dem 1. Obergeschoss die geplante Bebauung mit mind. 3,00m Abstand zur Grundstücksgrenze nach § 7 Abs. 2 NBauO ( Abstandsflächen nur des geplanten Gebäudes) errichtet. Unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange sind Fenster in den vorgenannten Wänden zulässig.

Für die Grenzbebauung zum Grundstück Bahnhofstraße 1 würde dies eine geschlossene Bauweise im Erdgeschoss und eine Hofsituation ab dem 1. Obergeschoss mit einer zweigeschossigen Fassade zur Bahnhofstraße bedeuten.

## 6.4 Anzahl der Vollgeschosse

### (§ 9 [3] BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

In Fortschreibung der städtebaulichen Zielsetzung von geschlossenen, städtisch geprägten Blockkanten des bestehenden Bebauungsplanes, macht die Stadt Peine von der Möglichkeit des § 16 (4) BauNVO Gebrauch, neben dem Höchstmaß auch ein Mindestmaß für die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Die Festsetzungen für eine Mindestgeschossigkeit erfolgen für die überbaubaren Flächen, welche an die Straßenverkehrsflächen angrenzen in einer Tiefe von 15 Metern.

Für die folgenden Bereiche werden Mindest- und Höchstmaße von Vollgeschosse festgesetzt:

MK 1 – mindestens II-geschossig und höchstens IV-geschossig

MK 2 – mindestens III-geschossig und höchstens IV-geschossig

Für den Bereich der nördlichen Grenzbebauung des Flurstücks 112 ist auf Grund der Bestandssituation auf dem angrenzenden Grundstück gegebenenfalls eine zweigeschossige Grenzbebauung nicht möglich. Für diesen möglicherweise eintretenden Fall wird daher textlich festgesetzt, dass im Kerngebiet MK 1, auf dem Flurstück 112 (Stand 05/2007) in einer Breite von 5 Metern von der Mindestfestsetzung der II-Geschossigkeit abgewichen werden darf.

Für den Innenbereich des Straßengevierts (MK 3) gilt eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen.

## 6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

### (§ 9 [1] 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen der Glockenstraße und der Straße „Am Bahnhof“ –soweit im Geltungsbereich liegend - werden entsprechend ihrer verkehrlichen Funktionen als öffentliche Verkehrsflächen wie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schützenstraße wird westlich der Kreuzung mit der Glockenstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Im bisherigen Bebauungsplan war dieser Bereich als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

## 6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### (§ 9 [1] 24 BauGB)

Durch die Vorbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich für das Plangebiet Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Für die Bebauung an der Glockenstraße ergibt sich der Lärmpegelbereich V, für die dahinter liegenden Bereiche an der Glockenstraße der Lärmpegelbereich IV und im übrigen Plangebiet Lärmpegelbereich III.

Es werden dementsprechend zum passiven Schallschutz die Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Räume festgesetzt. Für seitliche Fassaden gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

	Grundfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>9.140</b>
Kerngebiet (MK)	6.510
Verkehrsflächen	2.630
davon Fußgängerbereich	1.160

## 8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

### Bodenordnung

Der Investor erwirbt, soweit es für die Realisierung des Einkaufszentrums erforderlich ist, sowohl private Grundstücke sowie Flächen im städtischen Eigentum. Die Verkaufsverhandlungen für das städtische Grundstück sind gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

### Kosten für die Stadt Peine

Für die Stadt Peine entstehen, außerhalb des Verwaltungsaufwandes, durch die Bauleitplanung einschließlich der für die Abwägung sämtlicher Belange erforderlichen sektoralen Fachgutachten keine Kosten. Die diesbezügliche Kostenübernahme durch den Investor werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 417);
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) – Artikel 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung von März 2002;
6. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530).

## TEIL II UMWELTBERICHT

Diesem Umweltbericht ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zugrunde gelegt. Zunächst erfolgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

Anschließend daran erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Zentraler Teil des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen. In diesem Zusammenhang sind auch die „Nullvariante“ und Hinweise zu anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten dargestellt. Weiterhin werden Fragen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Umweltberichtes abgehandelt.

Der abschließende Teil des Umweltberichtes enthält Aussagen und Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes und eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts

Mit der Planung soll das Versorgungsangebot sowie die städtebauliche Qualität der Stadt Peine insbesondere im südlichen Teil der Fußgängerzone verbessert werden. Durch die Aufwertung dieser Flächen werden funktionale Defizite beseitigt und Nutzungen ermöglicht, die auf eine Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt abzielen und um die Peiner Innenstadt als Einzelhandelsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Die Errichtung eines attraktiven „Magnetbetriebes“, wie er bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Peine aus dem Jahr 2000 gefordert wird und auch als südlicher Pol der Einzelhandelskonzentration im aktuellen Gutachten zur Innenstadtentwicklung von Prof. Ackers befürwortet wird, soll an diesem Standort ermöglicht werden.

Die Grundfläche des geplanten Einkaufszentrums hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Bereichs der Änderung des B-Planes, der eine Größe von rd. 12.000 m<sup>2</sup> aufweist.

In dem zweigeschossigen Gebäude sind bei einer Bruttogeschosfläche (BGF) von rd. 8.800 m<sup>2</sup> insgesamt rund 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Gastronomieflächen vorgesehen. Die jeweils straßenseitig gelegenen Geschäfte werden Zugänge von der Straße als auch von der vorgesehenen Mall haben. Die Mall erschließt darüber hinaus auch kleinere Geschäfte und das Obergeschoss.

Das heutige Kaufhaus Knolle wird durch das neue Einkaufszentrum ersetzt, so dass die neu hinzutretende Verkaufsfläche deutlich unter 5.000 m<sup>2</sup> VK liegen wird.

Es sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen mit typischen innerstädtischen Warenangeboten wie Mode, Textilien, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Buch- und Schreibwaren, Geschenke vorgesehen sowie gastronomische Betriebe. Eine genaue Flächenaufteilung der Nutzungen liegt zum derzeitigen Stand noch nicht abschließend vor.

Das Gebäude wird eine bauliche Höhe von ca. 10 Metern aufweisen und eine Ziegel-Glas-Fassade mit Schaufenstern im Erd- und teilweise im 1. Obergeschoss aufweisen.

Die überwiegende Anlieferung der Geschäfte erfolgt über eine Andienungszone von der Glockenstraße aus und zum Teil auch während der zulässigen Ladezeiten über den Fußgängerbereich Bahnhofstraße und Schützenstraße.

Die Stadt Peine möchte im Zusammenhang mit der geplanten City-Galerie keine neuen Stellplätze ausweisen, um möglichst wenig motorisierte Verkehre in die Innenstadt zu führen. Die derzeit bestehenden 42 Stellplätze auf dem Parkdeck des City-Kaufhaus-Knolle entfallen künftig. Da jedoch im unmittelbaren Umfeld eine ausreichende Anzahl unmittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossener Stellplätze zur Verfügung steht, ist der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Plangebietes verkehrstechnisch und stadtgestalterisch sinnvoll.

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes sowie die bestehenden und umgebenden Nutzungen ist eine Ver- und Entsorgung durch sämtliche technische Medien sicher gestellt.

## **2. Ziele des Umweltschutzes für die Änderung des Bebauungsplanes**

---

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Innenstadt unmittelbar nördlich des Bahnhofes und ist weitgehend durch Bebauung und Erschließung versiegelt. Die Landschaftsplanung der Stadt führt zu diesem Bereich keine Ziele aus. Die Darstellungen des FNP entsprechen der Realnutzung.

Auch liegen keine Zielaussagen zum Gewässerschutz und zum Artenschutz für das Plangebiet vor. Gleiches gilt für Kultur-, Bau- und Bodendenkmale.

## **3. Anderweitig geprüfte Lösungsmöglichkeiten/Planungsalternativen**

---

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet bauliche Vorhaben vor, die stadtstrukturell und städtebaulich an diesem Standort gewünscht und geeignet sind. Aus den durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen von Prof. Ackers wird deutlich, dass die Entwicklung dieses Standortes am Bahnhof notwendig und auch anderen Standorten im Stadtgebiet vorzuziehen ist.

Kleinräumig, d.h. innerhalb des Plangebietes, ergeben sich städtebaulich keine weiteren Entwicklungsvarianten, da das vorhandene Kaufhaus durch die City-Galerie ersetzt und die bestehende Rückfrontensituation des unbebauten Grundstückes an der Glockenstraße durch Einbeziehung der Fläche in den Neubaukörper beseitigt werden soll.

Die in diesem Bereich bestehende Buche im Straßenprofil der Glockenstraße ragt mit ihrer Krone rund 7,7 m über den öffentlichen Gehweg hinaus auf die dahinter befindliche Grundstücksfläche. Für diese Grundstücksfläche besteht seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 100 A im Jahr 1970 Baurecht, einhergehend mit der Verpflichtung, Gebäude an der Baulinie zur Glockenstraße in geschlossener Bauweise zu errichten.

Die Lösungsmöglichkeit, den Baum zu erhalten, würde eine Fortschreibung der bestehenden Rückseitensituation bzw. ein Rückweichen aus der Baufront um mindestens eine Ge-



bäudetiefe bedeuten, um eine ausreichende Belichtung sicher zu stellen. Die Stadt Peine möchte jedoch an dem seit 1970 verfolgten Konzept festhalten, an der Glockenstraße im Nahbereich des Bahnhofes eine geschlossene, städtische Gebäudestruktur zu realisieren, so dass die Alternative des Baumerhaltes in der Abwägung städtebaulicher Belange unterliegt.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

---

##### **• Schutzgut Boden**

Der Boden im Plangebiet ist mit Ausnahme einer rd. 730 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche mit Gehölzbeständen durch Versiegelung, Überbauung und Überlagerung der natürlichen Bodenschichten anthropogen stark überprägt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind nicht mehr vorhanden.

##### **Bodenverunreinigungen**

Für das Bebauungsplangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Peine keine Hinweise auf Altablagerungen enthalten. Es wurden in der 18. KW dieses Jahres Außenarbeiten für die Baugrunduntersuchungen und Altlastenbegutachtung ausgeführt, deren Ergebnisse in ein vorliegendes Gutachten <sup>5</sup> eingeflossen sind.

Die orientierende Untergrunderkundung im Bereich der überplanten Grundstücke Glockenstraße 2, Schützenstraße 6-10 sowie Bahnhofstraße 2 und 3 (Kaufhaus Knolle) und Glockenstraße 6 (Stadt Peine), welches mit dem Neubau eines Geschäftshauses („City-Center“) überplant ist, erbrachte in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Erkenntnisse:

- Gem. den vorgenommenen chemischen Untersuchungen wurden in den Auffüllungsböden (auch Asche/Schlacke bei KRB 2) keine Hinweise für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne der BBodSchV festgestellt. Es bestehen somit keine Handlungs-/Sanierungserfordernisse für die Auffüllungsböden oder Asche-Schlacke-Schichten.
- Die unterlagernden geogenen Böden (Sand/Kies) wiesen keine organoleptisch erkennbare Auffälligkeiten auf; Schadstoffbelastungen sind somit nicht anzunehmen.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück Glockenstr. 6 (Flurstück 108/6) und zwar im Hofbereich noch ein unterirdischer 1.500 l-Benzintank einer ehem. Eigenverbrauchertankstelle befindet.
- Entsprechende Hinweise ergaben sich aus einer Akten-/ Archivdatenrecherche bei der Stadt Peine (Hochbauamt, Abt. Bauordnung). Diesem Sachverhalt ist baubegleitend nachzugehen.

Im Hinblick auf die Verwertung/Entsorgung bau- und sanierungsbedingt anfallenden Bodens liegen die folgenden Erkenntnisse vor:

- Die Auffüllungsböden (auch mit Schlacken/Aschen) können gem. den LAGA- Einbauklassen Z 0 bis Z 1.2 verwertet werden, wobei die Einstufung der Auffüllungen aus dem Mischprobenbereich MP A in die LAGA- Einbauklasse Z 1.2 nur auf eine leichte Erhöhung des „weichen Parameters“ pH-Wert beruht.
- Aus gutachterlicher Sicht wird aus Gründen der bautechnischen/baupraktischen Vereinfachung angeraten, alle Auffüllungsböden des Untersuchungsgeländes einheitlich gem. LAGA-Einbauklasse Z 1.1 einzustufen.

---

<sup>5</sup> Gutachten zu orientierenden Untergrunderkundungen hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen für das Bauvorhaben City-Galerie in 31224 Peine, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 05. Juni 2007, im Auftrag der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft siebenundfünfzig mbH & Co. KG

Die unterlagernden Böden des geogenen Untergrunds (vorwiegend Sande und Kiese) weisen keine organoleptischen Auffälligkeiten auf, so dass sie unter Zugrundelegung der organoleptischen Beurteilung auf dem Gelände und extern uneingeschränkt genutzt bzw. verwertet werden können.

Gegen eine weitere Verwendung/Nutzung der baubedingt anfallenden Böden bestehen keinerlei Bedenken, sofern entsprechende Grundwasserflurabstände eingehalten und Versiegelungen vorgenommen werden.

In Bezug auf die Beschaffenheit der im Plangebiet befindlichen Asphalte, Unterkellerungen und den Umgang mit baubedingten Böden befinden sich im vorliegenden Gutachten ausführliche Darstellungen. Die dort getroffenen Ausführungen werden bei der Realisierung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Sollte sich wider Erwarten in Teilbereichen des Areals (z.B. im Bereich des vermuteten 1.500 l-Benzintanks auf dem Grundstück Glockenstr. 6) eine externe Verwertung/ Entsorgung der bei Eingriffen in den Untergrund anfallenden Böden erforderlich zeigen, so ist dieses gem. den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen. Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten ist dann erforderlich und wird üblicherweise auch behördlich gefordert.

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus altlastentechnischer Sicht keine Bedenken.

### **Kampfmittelbelastung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden teilte das für die Kampfmittelbeseitigung zuständige Dezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mit, dass auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierung der Flächen im Geltungsbereich erkennbar ist. Von einer Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes ist daher nicht auszugehen.

- **Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer und auch keine Quellen.

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserversickerung und –neubildung im Plangebiet ist aufgrund der überwiegenden Versiegelung fast vollständig unterbunden. Zudem besteht der Untergrund auch aus Auffüllungsböden, die nicht mit natürlichen Böden und deren Fähigkeit zur Grundwasserversickerung vergleichbar sind.

Abgeleitet aus den vorgenommenen Boden-Eluatuntersuchungen ergeben sich keinerlei Hinweise für eventuelle Gefährdungen des zwischen 3,17 und 3,61 m unter Gelände, entsprechend zwischen 63,95 m NN und 63,73 m NN, anstehenden Grundwassers.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Konkrete Daten zur lufthygienischen Belastung liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsimmissionen (Bahn, Kraftfahrzeuge) auszugehen. Im Nahbereich befindet sich eine Brauerei, von der keine wesentlichen Luftbelastungen (Gerüche) ausgehen.

Die innerstädtische Bebauungssituation hat auch Auswirkungen auf das Kleinklima, die sich durch eine höhere Erwärmung der Luft beschreiben lassen.

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Plangebiet ist bis auf eine kleinere Gartenfläche bebaut und versiegelt. Auf dem Gartengrundstück befindet sich eine Rasenfläche, die mit Koniferen, Obst- und Nadelbäumen sowie unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Buche bestanden ist. Unmittelbar östlich des Gartens in der Verkehrsparzelle der Glockenstraße befindet sich eine weitere Buche. Dies beiden Buchen sind großkronig und weisen Stammdurchmesser im Bodenbereich von ca. 1 m auf.

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

Gemäß des „Merkblattes zum Schutz der Grünanlagen und der Bäume und Sträucher bei Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich auf Flächen, die im Eigentum der Stadt Peine stehen“ sind Bäume mit einem Stammumfang von 8 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, geschützt und sind bei Beseitigung zu ersetzen.

Die Tierarten in dem Plangebiet sind hauptsächlich Vogelarten, die an diesen Standort angepasst sind. Das Planungsgebiet hat somit eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet von der freien Landschaft vollständig abgetrennt. Durch diese Barrieren sind bedeutsame Wechselbeziehungen nicht zu erwarten. Die ökologisch-funktionale Bedeutung der Fläche ist entsprechend gering.

- **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Da sich der Bebauungsplan auf einen Bereich in der dicht bebauten Innenstadt von Peine bezieht, ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Gemäß § 1 BNatSchG ist Landschaft auch im besiedelten Bereich zu schützen, so dass Landschaft im Sinne einer Stadtlandschaft betrachtet wird.

Das Plangebiet am südlichen Ende der innerstädtischen Fußgängerzone weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Im westlichen Plangebiet befinden sich am Fußgängerbereich Bahnhofstraße gründerzeitliche Bauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen. In den Erdgeschosszonen sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen sowie Gastronomie untergebracht, die mit ihren Werbeanlagen den Erdgeschossbereich stark überformen.

Der Fußgängerbereich Schützenstraße ist durch sehr unterschiedliche Gebäudetypen geprägt - vom zweigeschossigen Fachwerkhaus über einen gründerzeitlichen, städtischen Viergeschosser bis zum Flachbau des City-Kaufhauses Knolle mit Parkdeck an der Ecke Glockenstraße aus den 1970er Jahren. Die Situation Schützen-/Ecke Glockenstraße ist städtebaulich nicht gefasst, da der eingeschossige Flachbau keine raumgebende Struktur vermittelt. Der Flachbau stellt sich in der Höhenentwicklung des Blocks als störendes Element dar.

Als einzige Grünstruktur im Plangebiet besteht das unbebaute Grundstück an der Glockenstraße zwischen Hausnummer 2 und 6. Auf der umzäunten Gartenfläche befinden sich neben Büschen zwei Obstbäume, Kiefern und Tannen sowie an der Grundstücksgrenze eine der beiden oben genannten Buchen. Diese beiden Buchen sind mitprägend für das Ortsbild im Zuge der Glockenstraße.

- **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Glockenstraße und der Straße Am Bahnhof sowie Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG belastet. Die Belastungen werden durch ein Kfz-Aufkommen von ca. 10.000 Fahrten (DTV) mit einem LKW-Anteil von 3 bis 5 % verursacht. Die Analysebelastungen 2004 im Straßennetz der Stadt Peine enthalten für die Glockenstraße keine Zahlen. Für die Luisenstraße liegt ein Wert von 6.400 Kfz/Werktag vor und für den östlichen Bereich der Schützenstraße ein Wert von 10.000 Kfz/Werktag, so dass sich die Immissionsprognose der vorliegenden Schalltechnischen Stellungnahme<sup>6</sup> für die Glockenstraße zur sicheren Seite am höheren Wert orientiert.

Belastungen durch die Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG entstehen durch dort verkehrende 52 Personenzüge/24h sowie 58 Fern- und Nahgüterzüge/24 h. Die Emissionspegel der Gesamtstrecke betragen 70, 6 dB (A) am Tag und 74,8 dB (A) in der Nacht, bedingt durch den hohen Anteil nächtlicher Ferngüterzüge.

Insgesamt zeigt sich, dass der Straßenverkehrslärm tags pegelbestimmend ist. Nachts trägt auch der Schienenverkehrslärm zum Gesamtlärm bei. Im Bereich der südlichen und östlichen Gebäudefronten sind Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Kerngebiete 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden für diese bestehende Situation überschritten.

Bestehender Gewerbelärm ergibt sich aus dem vorhandenen Anlieferungsverkehr und dem ruhenden Verkehr der einzelnen Handelseinrichtungen, insbesondere hinsichtlich des Kaufhauses Knolle. Pegelüberschreitungen liegen an benachbarten Wohnnutzungen nicht vor.

- **Kultur- und Sachgüter**

Sachgüter stellen die bestehenden Gebäude im Plangebiet dar, die zum Teil zur Realisierung des Einkaufszentrums abgerissen werden müssen.

Baudenkmale befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich nordöstlich des Plangebietes, Bahnhofstraße 26 und 27 sowie Gröpern 14 und 16.

## **5. Nullvariante**

Mit der Nullvariante ist die Entwicklung der Umweltgüter am Standort ohne die Realisierung der Maßnahme darzustellen. In diesem Fall ist von dem weiteren Bestehen der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auszugehen. Da es aber zu keiner Anpassung an erforderliche Strukturverbesserungen des Einzelhandels kommt, sind Leerstände von einzelnen Geschäften nicht auszuschließen. Diese hätten zur Folge, dass weitere funktionale und gestalterische Defizite im Bahnhofsumfeld zu erwarten sind. Die städtebaulichen Ziele der Stadt würden damit nicht weiter verfolgt.

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 100 A, 2. Änderung, der Stadt Peine, LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, Mai 2007

## 6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet eine gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand gleichwertige Nutzung vor. Diese umfasst im Wesentlichen city- und kerngebietstypische Nutzungen. In Bezug auf die zulässige Grundfläche ist keine Nutzung derart erweitert, dass dadurch bislang nicht vorgesehene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### Grundwasser

Anlagebedingt führt die vorhandene Versiegelung der Bodenoberfläche dazu, dass der anfallende Niederschlag nicht mehr versickern kann. Es kommt dadurch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Retentionsfunktion. Die vorhandene Fläche mit der Gartennutzung kann sowohl gemäß dem bestehenden B-Plan als auch nach der vorgesehenen Änderung versiegelt bzw. bebaut werden.

Aufgrund der geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand und den Festsetzungen des bestehenden B-Planes wird diese Beeinträchtigung des Grundwassers als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung gewertet.

### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung der Planung nicht betroffen. Auch wird es hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine wesentliche Veränderung des vorhandenen Zustandes ergeben, der nicht von den beteiligten Vorflutern bewältigt werden kann.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen werden zusätzliche Kunden in die Innenstadt gezogen, die größtenteils Pkws benutzen werden. Das Verkehrsaufkommen auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen wird sich erhöhen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen gemessen an dem gesamten Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen zu den Parkplätzen ist als gering einzuschätzen.

Aufgrund dieser Einschätzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Luftbelastung ist mit keiner signifikanten Änderung der lufthygienischen Situation zu rechnen.

Die zukünftige Bebauung im Vergleich zur heutigen bzw. zur der durch den bestehenden B-Plan möglichen Bebaubarkeit führt zu keiner wesentlichen Vergrößerung der Baukörperoberflächen und damit zu keiner wesentlichen Veränderung des Wärmehaushaltes, so dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu rechnen ist.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Lediglich die eine 700 m<sup>2</sup> große Gartenfläche mit Vegetationsbeständen besteht auf der Fläche. Dieser Bereich ist allerdings im rechtskräftigen B-Plan bereits als Kerngebiet mit einer GRZ von 1.0 festgesetzt. Die Eingriffsregelung ist für diese Fläche nicht anzuwenden.

Bezogen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen findet keine wesentliche Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand bzw. den Möglichkeiten, die der bestehende Bebauungsplan eröffnet, statt.

Allerdings ist auf eine bestehende größere Buche im Straßenraum der Glockenstraße hinzuweisen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verloren geht. Für diesen verlorengelassenen Baum sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, welche im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Durch die notwendige Fällung der Buche an der Glockenstraße entsteht der Verlust eines diesen Bereich prägenden Stadtbildelementes. Allerdings kann insgesamt festgehalten werden, dass sich die städtebauliche Situation und das Erscheinungsbild dieses Baublocks deutlich verbessert und damit die städtische Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Besucher der Innenstadt steigern lässt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die für die Bestandssituation erfassten Immissionen durch Straßenverkehrslärm werden sich nach Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöhen. Durch die Aufgabe des Parkdecks des Kaufhauses Knolle mit 42 Stellplätzen ergibt sich sogar ein entsprechender Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der Glockenstraße, der sich allerdings auf die Zufahrtbereiche für die vorgesehenen Parkplätze verlagern wird.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen von/zum geplanten Einkaufszentrum werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Durch die hohen Vorbelastungen ergeben sich dennoch für das Plangebiet Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 im Bebauungsplan. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Für die Bebauung an der Glockenstraße und der Straße Am Bahnhof ergibt sich der Lärmpegelbereich V und für die anderen Gebäudefronten der Lärmpegelbereich IV.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist auszuführen, dass weitere PKW-Stellplätze nicht geplant sind. Als verbleibende maßgebende Quelle für Gewerbelärm durch den Betrieb des geplanten Einkaufszentrums sind die LKW-Anlieferungen zu betrachten. Diese sollen über eine Anlieferzone von der Glockenstraße aus erfolgen. Weiterhin ist die Aufstellung eines Containers für Verpackungsmüll mit einer Presse vorgesehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm nachzuweisen. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen. Dies könnte ggf. eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Ladezone umfassen. Grundsätzlich kann eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durch Auflagen zur Baugenehmigung hergestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme<sup>7</sup> wurde im Vorwege geprüft, ob durch den Betrieb im Anlieferhof die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Folgende Vorgänge wurden einbezogen:

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 100 A, 2. Änderung, der Stadt Peine, a.a.O

- Insgesamt ca. 10 LKW-Anlieferungen pro Tag, davon je 50 % durch große LKW ( $\geq 7,5$  t) und kleine LKW ( $< 7,5$  t) mit Rangiervorgängen auf der Glockenstraße und im Anlieferhof sowie Stellplatzgeräuschen im Anlieferhof.
- Entladearbeiten der LKW sowie Transport der Ware mit Palettenhubwagen über den Hof zum Liefereingang des Einkaufszentrums.
- Betrieb des Presscontainers (insgesamt 2 Stunden je Tag) sowie ein Wechsel des Presscontainers durch einen zusätzlichen LKW.

Für die haustechnischen Anlagen wurde ergänzend exemplarisch eine Technikzentrale auf dem Dach des Technik-Raumes angenommen. Dabei wurde ein Schalleistungspegel von 75 dB(A) für den Betrieb tags und nachts zugrunde gelegt. Dieser Wert kann von Geräten, die dem Stand der Technik entsprechen, eingehalten werden. Da die Detailplanung hinsichtlich Lage, Ausführung und Betriebszeiten noch nicht bekannt ist, kann dieser Ansatz derzeit nur als Anhaltswert herangezogen werden. Eine detaillierte Prüfung muss ergänzend im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

Auf der anderen Seite ergeben sich auch Verbesserungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Mit der Angebotserweiterung und einer verbesserten Gestaltung erhöht sich die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für die Besucher der Innenstadt.

#### • **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Weitere Auswirkungen auf Kulturgüter sind durch die Umsetzung des B-Planes bzw. des Vorhabens nicht zu erwarten. Sachgüter werden für den Neubau der Einzelhandelseinrichtung beseitigt; dieses erfolgt jedoch in Abstimmung mit den jeweiligen Grundeigentümern.

#### **Zusammenfassung der Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Weitere Wechselwirkungen gegenüber der Auswirkungen der Bestandsnutzungen als auch gegenüber der Realisierung des bestehenden Bebauungsplanes sind nur im geringen Umfang zu erwarten. Die bereits vorhandene Versiegelung der Böden hat keine veränderten Wirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss gleichwertig erfolgt. Diese Aussage trifft auch auf die Wechselwirkung zu dem Schutzgut Luft/Klima zu.

Es wird sich durch die Beseitigung des Großbaums in der Glockenstraße die Filterfunktion hinsichtlich der Stäube aus dem Verkehrsaufkommen Bahn/Straße verringern und das Ortsbild beeinträchtigt werden. Nach Realisierung der Pflanzmaßnahmen wird sich an der Glockenstraße als auch an den anderen vorgesehenen Pflanzstandorten die Filterfunktion und die Aufwertung des Ortsbilds mittelfristig wieder einstellen.

Es werden Sachgüter in Form bestehender baulicher Nutzungen beseitigt und neue Sachgüter durch die Realisierung des Vorhabens hinzukommen. Mit den neuen Nutzungen wird sich das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöhen.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen**

---

- Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schallschutz vor und verbessert damit im Umfeld des Bahnhofes und der Bebauung entlang der Glockenstraße die Situation in Wohn- und Aufenthaltsräumen.
- Durch die Aufgabe des bestehenden Parkdecks im Plangebiet und die Leitung der Besucherverkehre aus dem Stadtbereich auf geeignete Großparkplätze verbessert sich die Immissionssituation für Besucher und Bewohner im Plangebiet.

- **Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen**

Für den Verlust der verlorengehenden Buche wird eine Ersatzpflanzung eines Einzelbaumes an der Glockenstraße sowie eine Pflanzung von mindestens 6 Bäumen mit Stammumfängen von 16 bis 18 cm im Stadtgebiet vorgenommen. Nach Pflanzung der Bäume ist in einem mittel bis langfristigen Zeitraum davon auszugehen, dass der Belaubungsumfang und die ökologischen Funktion des verlorengehenden Baumes wieder erreicht und in weiteren Jahren überschritten wird.

Hierzu erfolgt eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger innerhalb des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages.

## **8. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

---

Bei der Zusammenstellung der Angaben und Unterlagen ergaben sich keine Schwierigkeiten.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Überprüfung der Ersatzpflanzungen für den verlorengehenden Großbaum nach 3 und 5 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens
- Überprüfung des Einbaus von bauschalldämmenden Elementen für neue Wohnräume spätestens 1 Jahr nach Herstellung.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

---

Durch die Wahl eines innerstädtischen und vorbelasteten Standortes für den Ausbau der Handelseinrichtungen hat die Stadt Peine einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen geleistet. Die schutzgutbezogene Prüfung der



Umweltauswirkungen ergab, dass durch das Vorhaben beim Schutzgut Menschen hinsichtlich der innerstädtischen Gestaltungs- und Aufenthaltsfunktion eine Verbesserung zu erwarten ist.

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist mit keiner wesentlichen Veränderung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu rechnen. Auch nach der Realisierung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden nur Sekundärbiotope mit einer geringen ökologischen Bedeutung entstehen.

Der Bodenhaushalt wird aufgrund der hohen Überbauung nicht weiter beeinträchtigt. Die Bebauung einer restlichen Gartenfläche ist durch den bestehenden Bebauungsplan bereits möglich und führt auch zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Böden.

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Da weder heute noch zukünftig Niederschlagswasser auf dem Gelände versickern kann, bleibt der Status Quo hinsichtlich des Grundwassers erhalten.

Hinsichtlich des Klimas ergeben sich durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Wärmehaushalt im Plangebiet, die damit insgesamt betrachtet zu keinen erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation führt.

Bezogen auf die Luftqualität ist festzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant sind und lediglich aus der intensiveren Handelsnutzung des Gebietes ein größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dieses Verkehrsaufkommen wird allerdings nicht ins Plangebiet, sondern auf bestehende Parkplätze geleitet.

Von der höheren Nutzung der bestehenden Parkplätze ist auch nur von geringfügig höheren Belastungen im Bereich dieser Parkplatzanlagen auszugehen, die ohnehin für eine höhere Belastung ausgebaut wurden.

Von dem Vorhaben ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Bezogen auf das Ortsbild wird durch die neue Bebauung ein städtebauliche Aufwertung erreicht und das Erscheinungsbild und damit die städtische Attraktivität gesteigert. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen tragen mittelfristig an der Glockenstraße und den anderen Standorten für Baumpflanzungen zu einer weiteren Begrünung des Stadtgebietes bei.

Denkmalgeschützte Gebäude bestehen im Planungsgebiet nicht.

Sonstige Sachgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Bewertung aller Umweltauswirkungen sowie der Vorbelastung des Standortes und der Realisierung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

Peine, den 17.12.2007

gez. Michael Kessler  
Bürgermeister

