

Begründung

Bebauungsplan Nr. 164 „Rosenhagen“/ 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium / Burgschule“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Stadt Peine – Kernstadt

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Räumliche Einordnung des Planbereiches

1.1 Lage und Planerfordernis

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 liegt in der Kernstadt Peine angrenzend an die vierspurige Bundesstraße 444, Cellerstraße. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 164. Die Geltungsbereiche stimmen mit den Abgrenzungen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Rosenhagen“ und dem dafür entwickelten städtebaulichen Rahmenplan überein.

Nordwestlich werden die rückwärtigen, privaten Grundstücksbereiche des Rosenhagens, angrenzend an die Umgehungsstraße Cellerstraße, überplant. Südöstlich bilden die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Rosenhagens die Grenzen des Bebauungsplanes. Nordöstlich erstreckt sich der Bebauungsplan bis zur Sedanstraße 2 und überplant einen Teil der Bleicherwiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ betrifft hauptsächlich den Rosenhagen 7, den Gasthof „ Zur Börse“ und liegt ebenfalls innerhalb des Sanierungsgebietes „Rosenhagen“, für das dieses Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

Der Rosenhagen als einer der ältesten Straßenzüge in der Stadt Peine ist geprägt durch die historische Bausubstanz mit vielen Fachwerkhäusern aus dem späten 17. und 18. Jahrhundert in geschlossener Bauweise.

Im Plangebiet ist überwiegend Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt. Der Charakter des Rosenhagens als alte Zugangsstraße zur Stadt ist durch den Ausbau der Umgehungsstraße nicht mehr wahrnehmbar.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Im Vordergrund dieses Bebauungsplanes steht die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Umgehungsstraße (B 444).

Mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 18850 Kfz pro Tag nach dem DTV-Wert 2004 bzw. ca. 24350 Kfz pro Tag nach der Prognoseberechnung für das Jahr 2015 sind vor allem die rückwärtigen Außenbereiche der Privatgrundstücke des nördlichen Rosenhagens einer erheblichen Belastung durch Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Bestandteil des Bebauungsplanes „Rosenhagen“ ist das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Linz vom 23. Oktober 2009, das die Lärminderung durch die geplanten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen rechnerisch nachweist, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Neubebauungen und den Bestand zu verbessern.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll das historisch geprägte Stadtbild des Rosenhagens planungsrechtlich abgesichert werden. Örtliche Bauvorschriften sollen die Gestaltungsabsichten des Sanierungsrahmenplanes in geltendes Recht umsetzen, um das historische, stadtbildprägende, äußere Erscheinungsbild des Rosenhagens zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Insbesondere soll den Erfordernissen des Denkmalschutzes durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht.

Die Eingangssituation über die Werderstraße in die Stadt soll durch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten an dem Gasthof „Zur Börse“ und an der „Musikkiste“ betont werden.

Durch Pflanzgebote und Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Rosenhagen gesichert.

2. Entwicklung des Planes / Rechtslage

Der Stadtkern-Randbereich Rosenhagen gehört seit geraumer Zeit zu einem besonders sanierungsbedürftigen Straßenzug der Stadt Peine.

Die Stadt Peine wurde mit dem Gebiet „Rosenhagen“ erstmals im Jahre 2006 in das „Normalprogramm“ der Städtebauförderung gemäß §§ 136 ff. BauGB aufgenommen. Nach dem Ratsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rosenhagen“ vom 22.03.2007, wurde die Satzung mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Peine vom 26.03.2007 rechtskräftig.

Zur Unterstützung der Durchführung der privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen wurde der städtebauliche Rahmenplan „Rosenhagen“ in den Jahren 2008/2009 angefertigt. Der Rahmenplan „Rosenhagen“ wurde am 26.11.2009 vom Rat der Stadt Peine beschlossen und ist die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung, auf welcher der verbindliche Bauleitplan aufbaut.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung Nr.164 „Rosenhagen“ und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ deckt sich mit dem des Sanierungsgebietes, für das der Rahmenplan entwickelt wurde.

2.1 Raumordnung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig von 2008 ist die Stadt Peine als Mittelzentrum dargestellt und hat u.a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Standorte der Mittelzentren üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Bauleitplanung ist Ausdruck dieser Zielsetzung mit der geplanten Festsetzung als Mischgebiet, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der durch Bekanntmachung am 26.04.2004 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164 „Rosenhagen“ als Mischbaufläche dar. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Planteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ stellt sich aufgrund der vorhandenen Nutzung ebenfalls als Mischbaufläche dar.

2.3 Bauleitplanung

Die Stadt Peine beabsichtigt im Bereich des Rosenhagens bis zur Sedanstraße mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 ein Mischgebiet festzusetzen. Derzeit ist der Rosenhagen 15 bis 28 und die Sedanstraße 2 unbepannter Innenbereich, der in der Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet entspricht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ setzt bereits ein Mischgebiet fest. Durch die 2. Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche aufgeweitet werden, da im Rosenhagen 7 und gegenüberliegend im Rosenhagen 15 die Möglichkeit für die Erweiterung der Bestandsgebäude geschaffen werden soll. Durch eine mögliche Bebauung kann die Eingangssituation über die Werderstraße in die Innenstadt betont werden.

2.4 Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

Der Planbereich grenzt nicht an bestehende Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Schutzgebiete mit dem besonderen Schwerpunkt Landschaftsentwicklung sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

2.5 Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemäß dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u.a.:

- (1) *„Ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der*

Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Die o.g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Die Fläche für das Mischgebiet umfasst mit circa 14.000 m² weniger als 20.000 m² und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Der Bebauungsplan dient auch der Nachverdichtung bisher untergenutzter Flächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Außerdem wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

2) „Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.“

Das bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren wie im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen und das Verfahren mit der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 eingeleitet werden kann. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde von dieser Verkürzung des Verfahrens kein Gebrauch gemacht, um die Öffentlichkeit frühzeitig in die Planung einzubeziehen und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben, da die geplante Lärmschutzwand private Grundstücksflächen in Anspruch nimmt.

Des Weiteren bedeutet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S. von § 13 Abs. 3 BauGB, dass kein Umweltbericht erforderlich ist und Planvorhaben nicht der Eingriffs-Ausgleichsregelung unterliegen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben sich tatsächlich keine potentiellen Umweltauswirkungen, da keine wesentlichen Bauflächen versiegelt werden. Durch Pflanzgebote wird stattdessen mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität geschaffen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die geplante Lärmschutzwand nimmt geringfügig private Grundstücksflächen in Anspruch. Der Ankauf einer Teilfläche wird zur Errichtung der Lärmschutzwand erforderlich. Es wurden daher frühzeitig mit den Eigentümern Abstimmungsgespräche über den Verlauf und die optische Wirkung der Lärmschutzwand durchgeführt.

Im Übrigen verläuft die Lärmschutzwand über städtische Flächen bzw. Flächen des Bundes entlang der B 444. Dafür wird ein Gestattungsvertrag mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geschlossen.

3. Planinhalt, Ziel und Zweck

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 4 Mischgebiete festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1- MI 4 wird das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglicht, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sind.

Über Textliche Festsetzung sind im gesamten Plangebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Discotheken, Kinos, Vergnügungstätten, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexualdarstellungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters ausgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen einer möglichen Verdrängung von Wohn- und Kleingewerbenutzung im zentrumsnahen Bereich entgegenzusteuern. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes, dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, bleibt gewahrt. Der in diesem Bereich vorhandene, nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb mit dem Namen „Rosenclub“ genießt in der gegenwärtigen Ausgestaltung Bestandschutz.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009/2010, das sich derzeit in der Aufstellung befindet, bildet die Grundlage für die Entwicklung einer nachhaltigen Versorgungsstruktur im Einzelhandel. Darin wird u.a. die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Ein Instrument, die Zulässigkeit von Warengruppen in der Stadt Peine zu steuern, ist die „Peiner Liste 2009/2010“.

Sie unterscheidet die Sortimente nach zentrenrelevanten-, nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Da das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, werden in Bezug auf die Sortimente keine Einschränkungen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO.**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse der Gebäude beträgt im

MI 1: maximal 3 Geschosse

MI 2/3: mindestens 2 bis maximal 3 Geschosse

MI 4: maximal 2 Geschosse

Der Zulässigkeitsrahmen für das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Im Übrigen richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der geltenden Baunutzungsverordnung.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO und Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und straßenseitige Baulinien eindeutig definiert und orientiert sich an dem Planungsziel, die historische Stadtstruktur mit der geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

Daher dürfen im Mischgebiet 2 bauliche Anlagen nur ohne Grenzabstand und straßenbegleitend auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden. Die geschlossene Bauweise ist festgesetzt.

Rückwärtigen Grundstücksflächen sollen neue Nutzungen, z.B. Wohnen, zugeführt werden. Die vorhandenen Nebenanlagen schränken aufgrund der teilweise maroden Bausubstanz die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückstiefen ein. Daher erstreckt sich im Mischgebiet 3 die überbaubare Grundstücksfläche über die gesamten Grundstückstiefen. Im rückwärtigen Bereich wird die Festsetzung „geschlossene Bauweise zulässig“ getroffen. Das bedeutet, dass auf die Nachbargrenze gebaut werden darf, dies aber nicht zwingend ist. So wird dem Konzept Rechnung getragen, im rückwärtigen Bereich Wohnhöfe mit Außenraumqualität zu schaffen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 1 FStrG eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der Celler Straße (B 444) eingehalten werden müsste, da die Ortsdurchfahrt erst in Höhe der Cellerstraße Ecke Sundernstraße liegt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Rosenhagens und für eine optimale Ausnutzung der Grundstückstiefen, sollte mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Ausnahmeregelung getroffen werden.

- **Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

Im Mischgebiet 2 werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Mischgebiet (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn das Gebiet vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war und städtebauliche Gründe dies erfordern.

Städtebauliches Ziel ist es, die bestehende historische Stadtstruktur des geschlossenen Straßenzuges Rosenhagen zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Eine Überschreitung der GRZ und GFZ ist auch aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Die Überschreitung beeinträchtigt die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht und hat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls nicht von der Überschreitung beeinflusst.

Für das bereits überwiegend bebaute Mischgebiet 2 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung von GFZ 3,0 ergibt sich aus der vorhandenen 3-geschossigen Bebauung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

3.2 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs.1, Nr. 24 BauGB) Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs.2, Nr.2 BauGB)

Nach § 9 Abs.2, Nr.2 BauGB kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzte Nutzung nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Im Bebauungsplan Nr. 164 ist festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im MI 3 nördlich des Rosenhagens erst dann zulässig ist, wenn eine Lärmschutzwand entlang der Celler Straße (B 444) funktionsgerecht hergestellt ist.

Durch die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Celler Straße werden die rückwärtigen Grundstücksaußenbereiche laut Lärmgutachten des Ingenieurbüros Linz wirksam vom Verkehrslärm abgeschirmt. Weiterhin wird der Immissionsgrenzwert gemäß der 16. BimSchVO in den unteren Geschosslagen von 64 dB (A) tags für ein Mischgebiet eingehalten, der Grenzwert nachts von 54 dB (A) wird nur knapp überschritten. Im dritten Obergeschoss liegen die Immissionspegel bei 53 bis 59 dB(A) zum Teil unter wie auch oberhalb des Immissionsgrenzwertes. Die schalltechnischen Orientierungswerte für eine städtebauliche Planung werden nach DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angegeben. Sollten daher im ausgewiesenen Mischgebiet Gebäude mit Wohnnutzung entstehen, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Außenbauteile, die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend den schutzbedürftigen Raumarten aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen. Entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind im Bebauungsplan vorgesehen. Sie stellen einen Anhaltspunkt für den architektonischen Entwurf der Einzelvorhaben und die Auslegung der passiven bautechnischen Schallschutzmaßnahmen am konkreten Standort dar. Für mögliche Schlafräume und Kinderzimmer im Mischgebiet mit Nachtbeurteilungspegeln von mehr als 45 db(A) sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, vorzusehen.

Bei Baudenkmälern könnten ggf. die Schalldämmmaße aufgrund der geltenden Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), in direkter Abhängigkeit von den vorhandenen Außenbauteilen, bautechnisch nicht umsetzbar sein. Um eine fachgerechte Sanierung dieser Gebäude zu ermöglichen wurde mittels textlicher Festsetzungen eine entsprechende Ausnahmeregelung eröffnet.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtliche Festsetzungen betreffen die

3.3 Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen

Die vorhandenen Grünflächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die stadtkernnahen Grünflächen sollen erhalten bleiben, um die Freiraumqualität im Sanierungsgebiet zu sichern. Die wenigen im Rosenhagen vorhandenen Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die neu gestaltete Straße im Rosenhagen wurde durch zu erhaltende Einzelbäume im Bereich der Parkstreifen begrünt.

Die südliche Zeile des Rosenhagens soll im Bereich der Gärten als Abgrenzung zu den mehrgeschossigen Neubauten großzügig begrünt werden.

3.4 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 nicht erhöhen, so dass sich auch die Abflussmengen von Niederschlagswasser nicht wesentlich ändern werden.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem südlich gelegenen Privatweg, der der Erschließung rückwärtiger Nebenanlagen dient, wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

3.6 Verkehrsflächen

Der im Jahr 2009 ausgebaute Straßenzug Rosenhagen lässt weiterhin den Zweirichtungsverkehr zu. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h bleibt bestehen, um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu sichern. Das Stellplatzangebot wird durch die Festsetzung Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen im Straßenraum erweitert.

4. Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Schallsituation hinsichtlich der B 444 wurde eine lärmtechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro Linz in Auftrag gegeben.

Im Norden des Plangebietes stellt die B 444 die Hauptlärmquelle dar.

(siehe lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Linz vom 23.10.2009)

Rechenergebnisse:

Die Lärmimmissionen im Untersuchungsgebiet wurden unter Berücksichtigung des Verkehrslärms berechnet.

Die Lärmbelastung ohne die geplante Lärmschutzwand liegt im Nahbereich zur Bundesstrasse im 1. OG für den Tagwert bei ca. 70 dB(A) und für den Nachwert bei ca. 63 dB(A).

Mit dem Bau der Lärmschutzwand liegen die Pegel im Nahbereich zur Bundesstraße für den Zeitbereich tags im 1. OG bei ca. 63 dB(A) und für den Zeitbereich nachts bei ca. 55 dB(A).

Die erreichte Pegelminderung beträgt für den Außenwohnbereich ca. 9 dB(A) und für das 1. OG ca. 7 dB(A). Im 3. OG beträgt die Pegelminderung ca. 3 dB(A) je nach Lage des Beurteilungspunktes.

Beurteilung:

Die geplante Lärmschutzwand bewirkt Pegelminderungen bis zu 9 dB(A) für den Außenwohnbereich, wobei die Lärmbelastungen am Beginn und Ende der Lärmschutzwand wieder zunehmen werden.

Die Abschirmwirkung der Wand ist am effektivsten dort, wo sie nah an der Emissionsquelle errichtet werden kann.

Im Bereich der Werderstraße verläuft die Lärmschutzwand entlang der Grundstückszufahrt und verliert hier deutlich an Wirkungskraft.

Aus lärmtechnischer Sicht könnte der Verlauf optimiert werden. Der Verlauf und die Ausbildung einer Lärmschutzwand im Eingangsbereich zur Innenstadt unterliegen jedoch nicht nur den rein technischen Anforderungen, sondern müssen auch den daraus resultierenden gehobenen städtebaulichen Ansprüchen genügen. So soll durch das Zurücksetzen der Lärmschutzwand die vorhandene Grüne Insel samt Bepflanzung weiterhin für die Verkehrsteilnehmer sichtbar und wahrnehmbar bleiben. Eine einladende, freundliche Eingangssituation bleibt dadurch erhalten.

Der zukünftige Bebauungsplan weist das Quartier Rosenhagen als Mischgebiet aus. Nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung liegen die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Bei den exemplarisch festgelegten Beurteilungspunkten an den Objekten 18, 22 und 27 werden die Immissionsgrenzwerte tags durch den Bau der Lärmschutzwand für die 1. und 2. Geschosslagen unterschritten, das 3. Obergeschoss weist dagegen Grenzwertüberschreitungen auf.

Im Nachtwert liegen die Immissionspegel bei 53 dB(A) bis 59 dB(A) zum Teil unter als auch oberhalb des Immissionsgrenzwertes.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für eine städtebauliche Planung werden nach der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angegeben.

Durch den Bau der Lärmschutzwand werden diese Orientierungswerte insbesondere nachts nicht unterschritten.

Aus städtebaulicher Sicht trägt die Lärmschutzwand dazu bei, die Lärmimmissionen, insbesondere für den Zeitbereich nachts, zu reduzieren und das Entwicklungspotential im Rosenhagen nachhaltig zu verbessern.

Diese Maßnahme im Sanierungsgebiet Rosenhagen dient der Lärmsanierung und soll die Lärmsituation im Bestand des ältesten Straßenzuges minimieren.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Da ein Teil der historischen Befestigungsanlage der Stadt Peine in Form der ehemaligen Wallanlage und des dazugehörigen Stadtgrabens an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass mit weit reichenden archäologischen Funden zu rechnen ist und dass der Beginn von Erd- oder Erschließungsarbeiten 2 Wochen vor Maßnahmenbeginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

Insgesamt gibt es im Plangebiet 13 als Baudenkmale geschützte Gebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Baudenkmale befinden: Rosenhagen 19, 20 24, 31, 32, 36, 37, 38, 40 bis 44. Daher ist für bauliche Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Mit weit reichenden Auflagen oder Nebenbestimmungen ist zum Schutz des Baudenkmal zu rechnen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56, 97, 98 NBauO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Der historische Straßenzug Rosenhagen wurde 1740 erstmalig als Kattenhagen erwähnt. Es war der nordöstliche Zugang über den Wassergraben zur Stadt Peine und somit eine der drei Hauptzugänge über das ehemalige „Katthägener Tor“ zur Stadt. Im 19. Jahrhundert war der Rosenhagen eine ausgesprochene Schuhmacherdomäne. Der Rosenhagen ist geprägt von vielen Fachwerkhäusern aus dem späten 17. und 18. Jahrhundert, die teilweise dem Denkmalschutz unterliegen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist es, die historische Eigenart des Rosenhagens zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Aufgrund der historischen Bedeutung des Rosenhagens und als Leitfaden für die Durchführung von Sanierungsvorhaben, wurde dem städtebaulichen Rahmenplan eine Gestaltungsfibel beigelegt. Sie enthält die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in Bezug auf Fassaden, Fenster, Eingangstüren, Dächer und Einfriedungen, die durch die örtlichen Bauvorschriften verbindlich festgesetzt werden.

Aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen werden die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Ordnungswidrig gemäß § 91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß § 91 (5) NBauO geahndet werden.

7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	rd. 19.967 m ²
Mischgebiet	rd. 14.022 m ²
Grünflächen	rd. 682 m ²
Verkehrsflächen	rd. 4.662 m ²
davon öffentliche Parkfläche	rd. 250 m ²

8. Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 (Rosenhagen) und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium/ Burgschule“ - Peine - außer für den Verwaltungsaufwand, Kosten für die Vermessung / Planung / Fertigstellung der Lärmschutzwand in Höhe von 225.000,- €.

9. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

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

10. Verfahrensvermerke

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde vom 07.12.2009 bis 21.12.2009 durchgeführt.

Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 23.06.2010 eingeleitet.

In der Bekanntmachung zum Auslegungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet wird.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.10.2010 bis zum 10.11.2010 (einschließlich) statt.

Der Rat der Stadt Peine fasste am 14.04.2011 den Satzungsbeschluss.

Peine, den 05.05.2011

gez. Michael Kessler
(Michael Kessler)
Bürgermeister