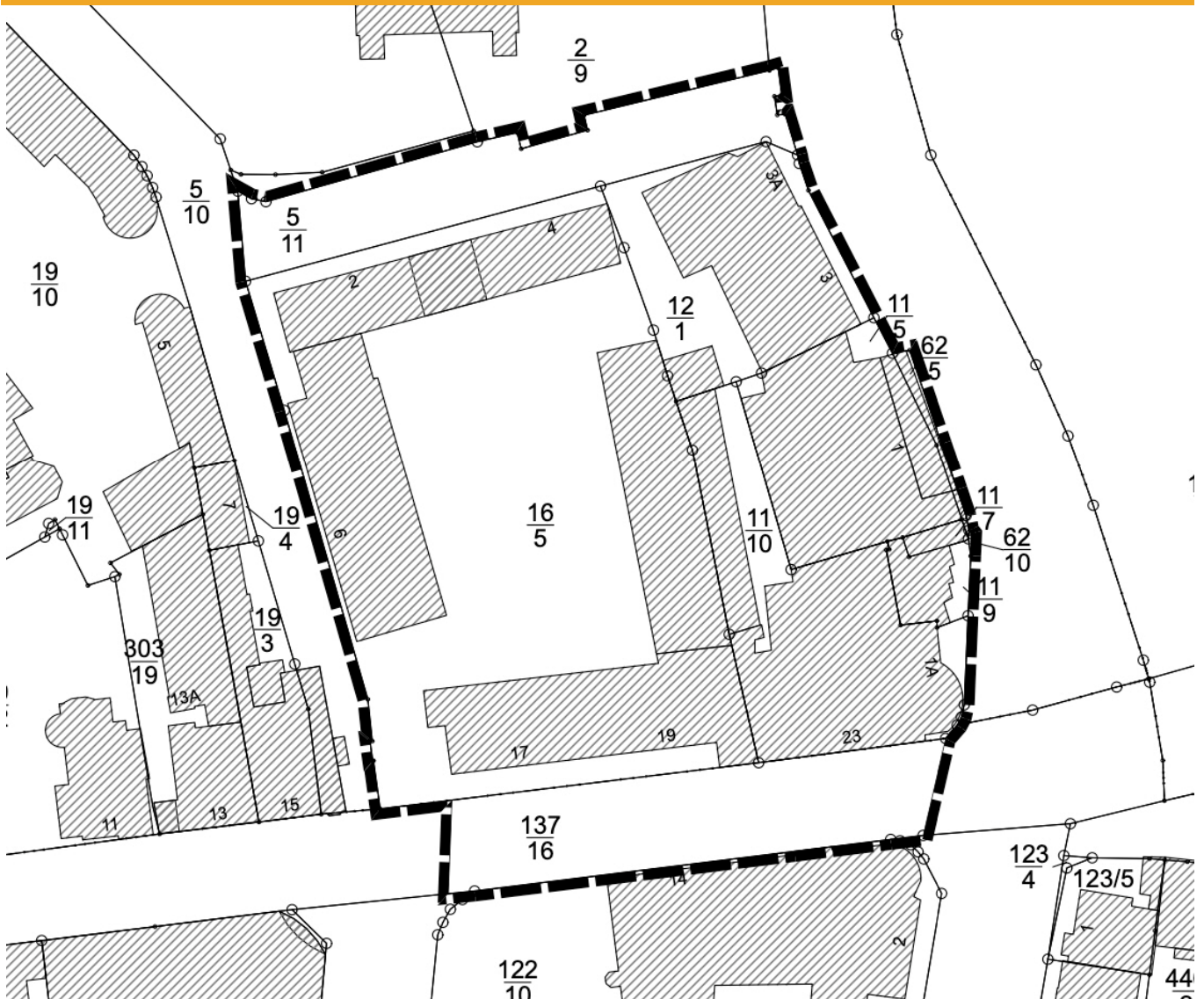


Bebauungsplan Nr. 172 „Schützenhof“



Stadt Peine

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit (28.06.2024)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172

- „Kleine Schützenstraße/Schützenplatz/Schützenstraße/Am Werderpark“ (Schützenhof) -
für das Gebiet nördlich der Schützenstraße, östlich der Straße „Am Werderpark“, südlich der Straße Kleine Schützenstraße und westlich der Kantstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Peine den Bebauungsplan Nr. 172 „Schützenhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	<u>44</u>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	<u>44</u>
1.2	Planungsanlass / Planungerfordernis; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	<u>56</u>
1.3	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	<u>77</u>
2	Planungsrechtliche Situation	<u>78</u>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	<u>88</u>
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	<u>88</u>
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	<u>88</u>
2.1.3	Flächennutzungsplan.....	<u>99</u>
2.1.4	Landschaftsrahmenplan	<u>99</u>
2.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	<u>99</u>
2.2.1	Geltendes Planrecht	<u>99</u>
2.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	<u>940</u>
2.2.3	Arten- und Biotopschutz	<u>940</u>
2.2.4	Denkmalschutz	<u>1040</u>
2.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	<u>1040</u>
2.3.1	Innenstadtkonzept Peine (Fortschreibung 2012)	<u>1040</u>
2.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025 (ISEK).....	<u>1044</u>
2.3.3	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Peine	<u>1044</u>
2.3.4	Wettbewerb.....	<u>1144</u>
3	Bestand	<u>1142</u>
4	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	<u>1243</u>
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	<u>1243</u>
4.2	Bebauung	<u>1344</u>
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	<u>1344</u>
4.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	<u>1647</u>
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	<u>1849</u>
4.2.4	Bauweise	<u>2326</u>
4.2.5	Unterbringung des ruhenden Verkehrs	<u>2426</u>
4.3	Erschließung	<u>2527</u>
4.4	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	<u>2628</u>
4.4.1	Versorgung	<u>2628</u>
4.4.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung	<u>2628</u>
4.4.3	Immissionsschutz	<u>2629</u>
4.4.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	<u>3437</u>
4.5	Grünflächen.....	<u>3438</u>
4.5.1	Öffentliche Grünfläche	<u>3438</u>
4.6	Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege	<u>3538</u>
4.6.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	<u>3538</u>
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen, Erhaltungsgebote	<u>3538</u>
4.6.3	Artenschutz.....	<u>3744</u>
4.7	Gestalterische Festsetzungen	<u>3943</u>

4.8	Werbeanlagen	<u>4043</u>
4.9	Hinweise.....	<u>4044</u>
5	Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung	<u>4145</u>
5.1	Flächenangaben.....	<u>4145</u>
5.2	Kosten und Finanzierung	<u>4145</u>
5.3	Maßnahmen zur Verwirklichung	<u>4145</u>
5.4	Aufhebung bestehender Pläne.....	<u>4145</u>
6	Verfahrensvermerk.....	<u>4145</u>

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Schützenhof“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am [20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)~~28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)~~, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert am [12. Dezember 2023 \(Nds. GVBl. S. 289\)](#)~~21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)~~.

Der Bebauungsplan Nr. 172 soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand 15.12.2022) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg. Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am **26. Januar 2023** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 „Schützenhof“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 am 04. Februar 2023 in der Peiner Allgemeine Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am **04. Februar 2023** ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom **06. Februar 2023** bis einschließlich **20. Februar 2023** durchgeführt. Im Zeitraum vom **30. Januar 2023** bis einschließlich **20. Februar 2023** fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **30. Januar 2023** gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am __. __. 2024 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __. __. 2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung vom __. __. 2024 bis einschließlich __. __. 2024 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom __. __. 2024 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum __. __. 2024 zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung vom __. __. 20__ als Satzung gemäß § 10 BauGB Absatz 1 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB __. __. 20__ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 172 „Schützenhof“ der Stadt Peine ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

- es sich um eine Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind und

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre auch dann ausgeschlossen gewesen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Die Art der baulichen Nutzung wird mit einem urbanen Gebiet festgesetzt werden, in dem die Entwicklung einer Seniorenresidenz vorgesehen ist. In den unteren Geschossen soll ~~daher~~ die Entwicklung von ergänzenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Weiterhin soll die Entstehung betreuter Wohnformen möglich sein entstehen. Der restliche Teil des Gebäudeblocks wird bestandsgemäß in den Geltungsbereich aufgenommen, die vorhandenen Nutzungen werden entsprechend planerisch abgesichert. Eine Vorprüfungspflicht aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 13. Mai 2003 (GVOBl. S. 246), zuletzt geändert am 13. November 2019 (GVOBl. S. 425), ist somit nicht gegeben.

Somit kann das beschleunigte Verfahren zur Bebauungsaufstellung herangezogen werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung gemäß § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert am 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)~~21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)~~
- Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)~~08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)~~

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

In zentraler Lage in der Innenstadt Peine soll nördlich der Schützenstraße, östlich der Straße „Am Werderpark“ und südlich der Kleine Schützenstraße eine Pflege- und Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren entwickelt werden, welche sowohl Pflegeplätze als auch betreute Wohnformen sowie gewerbliche, mit der Pflege und Betreuungseinrichtung in Verbindung stehende, Einheiten beherbergen soll. Im Rahmen des Neubaus sollen ~~5.750 m² Bruttogeschossfläche~~ ein überwiegender Teil der Geschossfläche für die Pflege- und Betreuungsnutzung zur Verfügung stehen. ~~1.750 m² für Neben einer möglichen~~ Wohnnutzung und sollen auch 1.300 m² Bruttogeschossfläche für die gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Die Bestandsnutzungen im östlichen Teilbereich des Plangebietes bleiben in ihren Nutzungen bestehen.

Bislang war das Plangebiet durch eine Nutzungsmischung aus verschiedenen gewerblichen und sozialen Nutzungen (Postbank, ein gemeinnütziger Dienstleister, verschiedene Handelsunternehmen), dem Hotel und Restaurant Schützenhaus sowie Leerstände geprägt.

Die Bestandsbebauung weist zwei bis drei Geschosse auf, das Postgebäude hat vier Geschosse. Durch die bestehende Bebauung und insbesondere aufgrund der Leerstände im Nordwesten ist das Plangebiet angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage in der Innenstadt Peine untergenutzt. Das leerstehende Gebäude wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus und die städtebauliche Qualität der Bebauung wird der zentralen Lage des Plangebiets nicht gerecht. Das Plangebiet selbst befindet sich im Eingangsbereich der Innenstadt Peine und fällt sowohl bei der Anreise mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV auf dem Weg zur Innenstadt ins Auge. Besucherinnen und Besucher, die mit dem MIV die Innenstadt erreichen, benutzen überwiegend die Stellplätze auf dem Schützenplatz an der Kantstraße östlich des Plangebietes und erreichen zu Fuß die Innenstadt über die Kleine Schützenstraße oder Schützenstraße. Für Besucherinnen und Besucher, die den ÖPNV verwenden und am Bahnhof Peine südlich des Plangebietes ankommen, ist das Plangebiet ebenfalls im Sichtfeld, wenn sie über die Glockenstraße die Innenstadt erreichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 172 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine hochwertige Neubebauung für den westlichen Teilbereich des Plangebietes geschaffen werden. Damit soll sowohl das seit längerer Zeit leerstehende Gebäude im Nordwesten ersetzt werden als auch eine städtebauliche Aufwertung der gewerblich genutzten Häuserzeile am Werderpark und an der Kleine Schützenstraße erfolgen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht die Realisierung eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes vor, das an der Schützenstraße im Süden und an der Kleine Schützenstraße im Norden an den bestehenden Gebäuderiegel anschließt. Aufgrund der Sichtachse zum Gelände der BrauManufaktur Härke an der Kleine Schützenstraße ist in diesem Bereich eine Geschossigkeit von vier Vollgeschossen vorgesehen. An der Straße „Am Werderpark“ soll eine abgeschrägte Gebäudekubatur mit einer vorgelagerten Grünfläche realisiert werden. Auf diese Weise soll der Werderpark keilförmig in das Plangebiet weitergeführt werden Richtung Bahnhof. Die Bestandsgebäude werden in ihrer jetzigen Form gesichert. Es werden geringfügige Erweiterungsoptionen geschaffen.

Das Vorhaben orientiert sich dabei am 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Bereich Schützenplatz/Werderpark aus dem Jahr 2012. Um im Falle einer bestandsersetzenden Neubebauung eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu definieren, wird die bereits bestehende Bebauung des umliegenden Gebäudeblocks in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan soll somit

- das Ortsbild aufgewertet,
- die Belange des denkmalgeschützten Brauereigeländes berücksichtigt,
- eine zentral und verkehrlich gut erschlossene Fläche im Stadtgebiet im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet,
- den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Peine Rechnung getragen,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die von Seniorinnen und Senioren erfüllt,
- Grünstrukturen weitergeführt und
- das Nutzungsspektrum der Innenstadt sowie eine Entwicklungsachse für Wohnnutzung herausgearbeitet werden, ohne die Hauptachse der Einzelhandelsnutzungen zu schwächen.

Derzeit liegt für das Plangebiet kein geltender Bebauungsplan vor. Damit das städtebaulich abgestimmte Konzept entwickelt werden kann, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1.3 Plangrundlage, Planerarbeit, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit im Bereich des Bebauungsplans Nr. 171 „Werdersraße/Am Werderpark/Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ vom 09. Dezember 2022 durch das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen geschützter Nist- und Ruhestätten auf dem zur Baufeldräumung vorgesehenen Gelände von September 2023 durch das Büro ÖKOTOP
- Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung der Seniorenresidenz Schützenhof vom 29.09.2023 durch das Büro AMT Ingenieurgesellschaft mbH
- Untersuchung zur Klärung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Einschätzung zum Umgang mit Aushubmassen von September 2023 durch das Institut für Umwelt-Analyse
- Verkehrsuntersuchung Rathausumfeld in der Stadt Peine vom 02.05.2023 durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen
- Vorplanung Entwässerung vom 01.09.2023 durch das Ingenieurbüro BLANK

2 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008, Fortschreibung 2017, zuletzt geändert am 17.09. 2022, Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) erfasst.

Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung zugänglich und daher von der Stadt Peine sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind somit von der Stadt Peine im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Für die Planung sind die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) genannten Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Planverfahren zu berücksichtigen. Darüber hinaus gilt es, das Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) zu beachten, welches aus dem LROP entwickelt wird. Das RROP 2008 wird derzeit überarbeitet und unter dem Arbeitstitel RROP 3.0 neu aufgestellt. Für das Bebauungsplanverfahren wird jedoch weiterhin das RROP 2008 betrachtet.

Im LROP wird Peine in der Auflistung der Ziele zur *Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte* als *Mittelzentrum* eingestuft (LROP 2017 Z 2.2 07). Im Südosten von Peine wird zudem ein Vorranggebiet für Binnenhäfen ausgewiesen (LROP 2017 Z 4.1.4 02).



Abbildung 1: Auszug aus dem LROP 2017

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP wird Peine ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren sollen die zentralen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorhalten. Sie üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus, die es zu sichern und weiterzuentwickeln gilt. Darüber hinaus hat Peine eine regionale Versorgungsfunktion (Handel und Dienstleistung) und eine regionale Bedeutung für Gewerbe- und Industrie (RROP I. 1.1.1(1,2 u. 3 & 6 u. 7)). Im Osten der Stadt Peine wird ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen ausgewiesen (RROP I. 1.2.) Die Landesstraße L321 (Woltdorfer Straße) wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Südlich davon befindet sich eine Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr sowie ein Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (I 1.3 RROP). Weiterhin führt ein regional bedeutsamer Wanderweg durch das Stadtgebiet (III 2.4 RROP).



Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2008

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung im Großraum Braunschweig insgesamt durch eine rückläufige Einwohnerzahl gekennzeichnet ist, weist der Landkreis Peine eine positive Bevölkerungsentwicklung auf (RROP II 1 (1, 2 u.3)).

Die Planungsziele entsprechen zusammengefasst den regionalplanerischen Vorgaben. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Siedlungs- und Freiraumentwicklung in einem geordneten Verfahren, das die raumordnerischen Vorgaben beachtet bzw. berücksichtigt. Aus diesem Grund widerspricht das Planverfahren nicht den Zielen und auch nicht den Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Peine aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Für den Bereich der Innenstadt wird eine Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung als attraktives Dienstleistungszentrum mit eigener Atmosphäre angestrebt. Die angrenzende Fläche des Schützenplatzes wird als Anlage für ruhenden Verkehr und als Gemeinbedarfseinrichtung und -anlage besonderer Bedeutung „Veranstaltungsort“ dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem FNP 2004

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Plangebiet durch die verschiedenen Nutzungen aus Seniorenresidenz, gewerblichen Nutzungen sowie den zu erhaltenden Bestandsnutzungen im weiteren Geltungsbereich eine Mischnutzung ausbilden wird.

2.1.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine von 1993 in seiner Fortschreibung von 2013 stellt für das Plangebiet Landschaftsbildeinheiten mit geringer Bedeutung dar. Der regionaltypische Charakter ist eingeschränkt/ nicht erkennbar. Der Landschaftsrahmenplan steht somit der Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen.

2.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Angrenzend im Norden und Osten gilt der Bebauungsplan Nr. 74 „Schützenplatz“, aufgestellt am 11. Oktober 1968 (1. Änderung 13. Dezember 1972, 2. Änderung und Erweiterung 08. August 1985). Dieser weist im Westen des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus aus, im Osten wird der Schützenplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass der Festplatz (Schützenplatz) auch als Parkplatz und als Marktplatz genutzt werden kann. Darüber hinaus werden auf der Kantstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen dargestellt.

2.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Netz-Natura-2000, EU-RL 92/43/EWG) ist das Meerdorfer Holz in Wendenburg in etwa 7,5 km Entfernung. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Wendesser Moor und befindet sich in etwa 4,5 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete in Folge des Bebauungsplans ist aufgrund der gegebenen Entfernung und der Vorhabenmerkmale nicht zu erwarten.

2.2.3 Arten- und Biotopschutz

Da durch die geplanten Bauvorhaben Arten betroffen sein können, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind (z.B. Fledermäuse oder Brutvögel, etc.), wurde im September 2023 für das Plangebiet eine Artenschutzprüfung (Büro ÖKOTROP) erarbeitet. In dieser wurde zunächst Betroffenheit der vorkommenden Arten geprüft, anschließend wurde eine Prüfung der Beeinträchtigung/ der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden in Kapitel 4.6.3 ausführlich beschrieben.

2.2.4 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich das Denkmal des Geländes der BrauManufaktur Härke, für welches nach § 8 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Umgebungsschutz gilt. Das Gelände der BrauManufaktur Härke prägt den städtebaulichen Charakter des Plangebietes und der Umgebung. Es liegt unmittelbar auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Werderpark“ und prägt insbesondere durch das Haupttor, das Hauptgebäude und den Kühlturm die Umgebung des Plangebietes. Im Rahmen des Planverfahrens wurde berücksichtigt, die Blickrichtung vom Schützenplatz ausgehend in Richtung Brauereigelände nicht maßgeblich einzuschränken. Die Kubatur des geplanten Gebäudes und die Fassadengestaltung wurden unter Berücksichtigung des Denkmals entwickelt.

2.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Innenstadtkonzept Peine (Fortschreibung 2012)

Das Innenstadtkonzept der Stadt Peine ist Bestandteil des Modellvorhabens (ExWoSt – Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – Innovationen für Innenstädte) und wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert. Es soll dazu beitragen, die Qualitäten und die Identität der Innenstadt Peine trotz strukturellem Wandel und äußeren Einflüssen zu wahren. Das Plangebiet wird im Zuge dessen als wichtiger Stadt- und Platzraum dargestellt. Der nördliche Teilbereich der Innenstadt gilt als aufzuwertender Empfangsraum. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Schützenplatz kommt der Schützenstraße und der Kleine Schützenstraße eine Bedeutung als Ankunftsraum mit Anbindung an die Hauptverkehrsachse zu. Die Umgebung des Plangebietes wird mit dem Rathaus und dem Schützenplatz als Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen ausgewiesen.

Darüber hinaus spielt das Plangebiet eine wichtige Rolle bei der Erweiterung des Werderparks nach Süden, wobei der Werderpark keilförmig im Westen des Plangebietes an die Schützenstraße herangeführt werden soll. Auch im Rahmen einer Aufweitung des Nutzungsspektrums in der Innenstadt und der Herausarbeitung einer Entwicklungsachse für Wohnnutzung gilt das alte Postgebäude im Plangebiet als Potentialfläche. Um die Hauptachse der Einzelhandelsnutzungen (Markt - Breite Straße - Gröpern - Bahnhofstraße - Friedrich-Ebert-Platz) nicht zu schwächen, soll auf die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsflächen explizit verzichtet werden.

Das Plangebiet gilt als eines der Schlüsselprojekte für die Innenstadtentwicklung der Stadt Peine.

2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025 (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Peine 2025 (ISEK) definiert die ausgewogene gesamtstädtische Siedlungsentwicklung unter vordringlicher Berücksichtigung der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich im Bereich „Siedlungstyp Innenstadt“, welcher im ISEK als ein Entwicklungsschwerpunkt definiert wird. Hier sollen der Wohnstandort und seine Angebotsvielfalt gestärkt sowie die Konzentration und Mischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Verwaltung und Kultureinrichtungen gesichert werden. Ziel ist es u. a., Wohnen als Grundsubstanz der Stadt zu sichern und neues Wohnen in der Stadt anzubieten. Ebenso soll öffentlicher Raum eine Prägnanz und eine Atmosphäre ausbilden. Es ist eine Einbindung der Grünstrukturen in ein übergeordnetes System vorgesehen. Der Plangeltungsbereich wurde zudem als Entwicklungspotenzial für Bebauung mit der Prioritätsstufe 1 identifiziert (Gebiete „Schützenstraße Nord“ und „Schützenstraße Süd“). Gebiete der Priorität 1 stellen Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung, bereits erschlossene Baupotenziale sowie bereits abgestimmte Maßnahmen dar. Die vorgesehenen Planungen entsprechen somit den Vorgaben des ISEK 2025. Für das Plangebiet wird das Potential gesehen, durch die Entwicklung von Wohnnutzung zu einer Belebung der Innenstadt beizutragen.

2.3.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Peine

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine von 2009 wurde erarbeitet, um eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Grundlage für die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur zu entwickeln. Das Plangebiet wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Teil des zentralen

Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum identifiziert, der als Zentrum gestärkt werden soll. Den Nutzungen wird eine zentrenergänzende Funktion zugeordnet. Das Gebiet befindet sich außerhalb der Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und den Magnetbetrieben. Derzeit findet eine Überarbeitung des Konzeptes statt.

Generell sind in einem urbanen Gebiet nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig. Dies widerspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine nicht. Negative Auswirkungen auf Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen werden nicht erwartet. Im Gegenteil kann sich ein positiver Effekt durch die zusätzlichen Nutzungen ergeben. Das Vorhaben unterstützt die im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt Peine.

2.3.4 Wettbewerb

Dem Bebauungsplan liegen die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Ankommen in Peine – Aufwertung der Wegebeziehungen in die Innenstadt“ zugrunde, welcher 2012 durchgeführt wurde. In Abstimmung mit der Stadt Peine wurde im Anschluss das prämierte hochbauliche und freiraumplanerische Konzept unter Berücksichtigung rechtlicher und fachtechnischer Anforderungen an den Städte- und Hochbau weiterentwickelt. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden.

3 Bestand

Das Plangebiet ist etwa 1 ha groß und liegt in zentral erreichbarer Lage in der Innenstadt Peine.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/9
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62/9 und die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74 auf der Schützenstraße
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 122/10
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5/10 und die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 A auf der Schützenstraße

begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 5/11, 11/5, 11/7, 11/9, 11/10, 12/1, 16/5, 62/5, 62/10, 137/16, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und mit mischgenutzten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut sind. Die Bestandsbebauung befindet sich nicht in einer Bauflucht mit der umliegenden Bebauung und bildet auch keine geschlossene Blockrandbebauung. Vielmehr stehen die unterschiedlichen Gebäudeteile für sich und stellen kein einheitliches Stadtbild dar.

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Das Nutzungsspektrum besteht derzeit aus gewerblichen und sozialen Nutzungen sowie dem Schützenhaus. Darüber hinaus stehen einige Bestandsgebäude leer. Im Norden befinden sich an der Kleine Schützenstraße kleinere Gewerbeeinheiten, ein sozialer Dienstleister und eine Spielhalle. Die Schützengilde zu Peine ist im Osten des Plangebietes an der Kantstraße ansässig, das Schützenhaus beinhaltet zudem eine Hotelnutzung inklusive Restaurant. An der Schützenstraße im Süden ist eine Postbankfiliale untergebracht, ergänzt durch das brachgefallene Postgebäude. Im Westen befinden sich an der Straße „Am Werderpark“ weitere gewerbliche Nutzungen. Auch sind im Innenhof des Plangebietes einige Stellplatzflächen vorhanden sowie wenige vereinzelte Bäume. Die Geschossigkeiten liegen bei etwa zwei bis drei Geschossen, das Postgebäude weist vier Geschosse auf. Höhengefälle innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzende Nutzung ist durch eine innenstadttypische Nutzungsmischung geprägt. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich nördlich die Stadtverwaltung Peine und das Rathaus. Östlich liegt der Schützenplatz Peine, welcher überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird und u.a. auch als Veranstaltungsplatz für das Schützenfest der Stadt Peine fungiert. Wiederrum östlich davon befindet sich der Stadtpark. Das Einkaufszentrum City Galerie Peine, eine Sparkasse und ein Dienstleistungsunternehmen liegen südlich des Plangebietes. Das Einkaufszentrum bildet den Abschluss der Fußgängerzone, die aus Nordwesten Richtung Plangebiet verläuft. Südlich des Einkaufszentrums ist in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet der Bahnhof Peine. Westlich gibt es gastronomische Nutzungen, eine soziale Einrichtung und das Gelände der BrauManufaktur Härke. Hierfür und für das gesamte westlich angrenzende Quartier wurde der Bebauungsplan Nr. 171 "Werderstraße/Am Werderpark/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)" Peine aufgestellt, mit dem Ziel, die Flächen der Braumanufaktur zu revitalisieren. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Werderpark inklusive Spielplatz. Das Plangebiet befindet sich somit an einer Schnittstelle zwischen dem durch Einzelhandel geprägten Innenstadtbereich im Westen und den gewerblichen Nutzungen im Norden, Osten und Süden.

Insgesamt ist die Stadt Peine durch eine kleinteilige, häufig historische Bebauungsstruktur geprägt. Die Nutzungsstruktur der Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung setzt sich aus einer Mischnutzung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Verwaltung und Kultureinrichtungen zusammen. Die Bebauung im Innenstadtbereich der Stadt Peine ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Die Erschließungssituation in der Umgebung des Plangebietes wird in Zukunft vrs. umgeplant werden. Derzeit erfolgt die Erschließung für den Pkw-Verkehr über die Schützenstraße sowie die Kleine Schützenstraße. Die Straße „Am Werderpark“ ist derzeit als Einbahnstraße für Pkw nur von Süden in Richtung Norden befahrbar. Angrenzend befinden sich östlich des Plangebietes die Stellplätze des Schützenplatzes mit insgesamt etwa 500 Pkw-Stellplätzen.

Der Bahnhof Peine (Fernbahnhof und Busbahnhof) befindet sich in fußläufiger Entfernung von etwa 2-3 Minuten. Über den Busbahnhof ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Es besteht unter anderem eine Anbindung Richtung Peine Klinikum, Röhre, Vöhrum, Groß Ilsede, Vechelde, Wipshausen, Wendezelle Auenzentrum und Broistedt. Der Bahnhof Peine wird mit dem schienengebundenen Regional- und Fernverkehr in die Richtungen Hannover, Braunschweig, Bielefeld und Rheine sowie nach Magdeburg angebunden. Das Plangebiet ist für den Radverkehr insbesondere über die Fahrradstraße „Am Werderpark“ zu erreichen. Fußwege werden an allen Straßen, die das Plangebiet umgeben, straßenbegleitend geführt, Radwege werden bis auf der Straße „Am Werderpark“ auf den Straßen geführt.

4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren im westlichen Teilbereich des Plangebietes geschaffen werden. Diese soll sich aus einer Seniorenresidenz, betreuten Wohnformen und einer Tagespflege zusammensetzen. Die genaue Nutzungsmischung steht noch nicht fest. Eine Möglichkeit für eine Nutzungsmischung wäre zum Beispiel das Schaffen von etwa ~~Geplant sind rund 14032~~ Pflegeplätze (~~davon ca. sowohl 110~~ im Altenheim ~~und ca. 22~~ als auch Tagespflegeplätze) sowie etwa ~~207~~ Wohnungen für betreute Wohnformen. Die Nutzungsanteile werden mit der Ausführungsplanung konkretisiert. Darüber hinaus ist die Realisierung von gewerblichen, mit der Seniorenresidenz in Verbindung stehenden Nutzungen angedacht. Das Plangebiet ist aufgrund seiner sehr guten verkehrlichen Erschließung und der Lage in der Nähe der Innenstadt Peine und des Regional- und Fernbahnhofes für die Ansiedelung der Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren und weitere gemischt genutzten Strukturen sowie Wohnnutzung gut geeignet.

Der geplante Gebäuderiegel soll sich von Nordosten nach Süden erstrecken und gemeinsam mit der Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes sowie mit der Schützenstraße und der Kleine Schützenstraße einen geschlossenen Blockrand bilden. Er soll ~~mindestens drei und~~ maximal vier bis fünf Geschosse umfassen. Die Unterbringung der dazugehörigen Stellplätze ist im Innenhof vorgesehen. Für die Stellplätze ist eine Einfahrt von Süden über die Schützenstraße angedacht, die fußläufige Erschließung der Gebäude soll von Norden

und Süden aus erfolgen. Für die Straße „Am Werderpark“ ist gemäß der Zielvorstellung aus dem städtebaulichen Wettbewerb eine Überplanung mit einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, um den Werderpark keilförmig weiter in den Eingangsbereich der Stadt zu führen. Auch die vorgelagerten privaten Freiflächen sollen parkähnlich gestaltet werden und als Ergänzung der öffentlichen Parkfläche fungieren. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen per textlicher Festsetzung ausgeschlossen, um dieser Absicht auch verbindlich Rechnung zu tragen.

Für die bereits bestehende Bebauung im Norden und Osten des Geltungsbereichs sollen geringfügige Erweiterungsoptionen eingeräumt werden. Im Norden des Plangebietes wird eine grenzständige Bebauung ermöglicht. Es werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die die Umsetzbarkeit der vorgesehenen schützenswerten Nutzungen ermöglichen sollen (siehe Kapitel 4.4.3). Die Vorplanung der Entwässerung zeigt, dass eine schadlose Entwässerung möglich ist.

Im Plangebiet soll eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung verwirklicht werden, die der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge gerecht wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt diese Zielsetzung.

4.2 Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der ~~dargelegten~~ geplanten Nutzungsmischungen als ein „urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt, denn das von § 6a Abs. 1 BauNVO vorgesehene Nutzungsspektrum (bestehend aus Wohnnutzung, gewerblichen und sozialen Nutzungen sowie anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) wird durch die geplante Nutzung und die bestehende, zu erhaltene Nutzung im Wesentlichen abgebildet. Es stellt zudem sicher, dass die im Plangebiet entstehenden Nutzungen mit den umliegenden Nutzungen, die sich aus gewerblichen, sozialen, kulturellen und Einzelhandelsnutzungen zusammensetzen und in Zukunft auch Wohnungen beinhalten werden, verträglich sind. Die Nutzungsmischung muss in einem urbanen Gebiet, anders als in einem Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen sowie weiteren Nutzungsanteilen und veränderbaren Nutzungsschwerpunkten ermöglicht. Dabei ist keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben. Der Baugebietstyp urbanes Gebiet bietet somit von allen verfügbaren Baugebietstypen die besten Voraussetzungen für eine Funktionsmischung, die sich nicht nur hinsichtlich des möglichen Nutzungsspektrums, sondern sich auch hinsichtlich des anteiligen Verhältnisses der einzelnen Nutzungsbausteine flexibel an sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen lässt. Die Ausweisung eines Mischgebiets kommt hingegen nicht in Frage, da dieser Baugebietstypus eine in etwa gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und anderen Nutzungen fordert und folglich die Entwicklungsspielräume entsprechend eingeschränkt sind. Die Ausweisung eines Kerngebiets scheidet aus, da eine Wohnnutzung hier nur als Ausnahme zugelassen werden kann. Im Einzelnen sind in urbanen Gebieten auf der Grundlage von § 6a BauNVO neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, nicht großflächige Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzung des urbanen Gebietes ermöglicht somit die vorgesehene Nutzungsmischung mit den Schwerpunkten Pflege, den zugehörigen Gewerbenutzungen sowie Wohnen und soll die Nutzungsstruktur der Innenstadt Peine sinnvoll ergänzen.

Hinsichtlich der Wohnnutzung sieht das städtebauliche Konzept insbesondere betreute Wohnformen sowie die Seniorenresidenz vor. Langfristig könnte jedoch auch eine andere Form der Wohnnutzung realisiert werden. Die Stadt Peine plant, langfristig Wohnnutzungen in der Innenstadt Peine zu realisieren und Menschen unterschiedlichen Alters in der Innenstadt Wohnraum zu bieten. In Ergänzung zu den zentralen Funktionen der Innenstadt als Einzelhandelsstandort sowie als Standort von Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen hat die Wohnfunktion eine wichtige Bedeutung für die Attraktivierung von Innenstädten, weil sie zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten beiträgt. Dazu ist auch die vorgesehene Entwicklung der Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren geeignet, die älteren Menschen kurze Wege in die

Innenstadt und somit eine Teilhabe am städtischen Leben ermöglicht. Mit der Entwicklung im Plangebiet kann diesem Ziel entsprochen werden.

Neben der Wohn-/Pfleger-Einrichtung ist zudem eine Ergänzung des Nutzungsspektrums durch eine Tagespflege vorgesehen, die die Betreuungseinrichtung entsprechend erweitern soll. Auch diese Nutzung ist in einem urbanen Gebiet allgemein zulässig und wünschenswert, um als soziale und gesundheitliche Nutzung die Nutzungsmischung auszudifferenzieren. Weiterhin soll das Quartier durch gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Diese sollen mit dem Altenpflegeheim in Verbindung stehen und es auf eine sinnvolle Weise ergänzen. Dies könnten bspw. Büronutzungen, Restaurants bzw. Cafés oder ein Frisör sein. Auch im Bestand sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, sodass das Vorhaben auf seine Vornutzung reagiert und sich in die Nutzungsstruktur der Umgebung einfügt. Das Baukonzept sieht derzeit eine Prägung des Nutzungsspektrums durch die etwa 110 Pflegeplätze in der Betreuungseinrichtung mit einer Brutto-Geschossfläche von etwa 5.750 m² vor. Es sind etwa 27. Ebenfalls sollen Wohnungen für die betreuten Wohnformen auf etwa 1.750 m² Geschossfläche vorgesehen entstehen, deren genauer Anteil im Zuge des weiteren Planungsprozesses konkretisiert wird. Der gewerbliche Anteil soll etwa 1.300 m² Geschossfläche sich insbesondere auf die Erdgeschosse fokussieren ausmachen.

Aus städtebaulichen Gründen sind jedoch auch andere in einem urbanen Gebiet zulässige Nutzungen und eine andere Nutzungsmischung am Standort denkbar und sollen durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden, sodass sich die Regelungen im Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Festlegung eines urbanen Gebietes beschränken. So sind beispielsweise auch Einzelhandelsnutzungen in einem urbanen Gebiet allgemein zulässig, nicht jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Um sicherzustellen, dass sich ein angemessener Anteil publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss ansiedelt, wird folgende Festsetzung getroffen:

In dem urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Kantstraße, Schützenstraße und zu der Straße Am Werderpark eine Wohnnutzung unzulässig. (siehe Festsetzung Nr. 1.1)

Auf Grundlage von § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO kann somit sichergestellt werden, dass in den straßenseitigen Erdgeschossen publikumswirksame Nutzungen entstehen. Anders als Wohnnutzungen, die sich vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. schützen und daher in der hochfrequentierten Lage in den Erdgeschossen einen abweisenden Eindruck vermitteln würden, können andere Nutzungen von diesen Lagen profitieren und sich eher bewusst öffnen. Durch Einzelhandel, Gewerbe- oder Gastronomiebetriebe wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert, die durch Wohnnutzung nicht entstehen könnte. Durch die Festsetzung soll somit zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone, solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen. Die Gebäude sollen dadurch im Erdgeschoss einen offenen und transparenten Charakter erhalten. Da von der Straßenseite abgewandte Erdgeschossflächen nicht zu einer Belebung des angrenzenden öffentlichen Raumes beitragen, ist in diesen Bereichen auch eine Wohnnutzung möglich. Klarstellend wird dargelegt, dass der Ausschluss der Wohnnutzung nur auf die Wohnung an sich und nicht die mit der Wohnnutzung verbundenen erforderlichen Nebenräume, wie z.B. Fahrradabstellflächen und Müllräume sowie die zur Erschließung der Wohnungen erforderlichen Anlagen bezieht. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Straßenseite zur Kleinen Schützenstraße, da dieser Straße die geringste Bedeutung für die Belebung des Umfeldes zukommt. Die Kantstraße ist unmittelbar der öffentlichen Parkplatzfläche zugewandt und liegt damit im direkten Blickfeld potentieller Besucherinnen und Besucher. Die Schützenstraße gilt als wichtige Verbindungsachse zwischen Parkplatzfläche und Innenstadt und befindet sich zudem im direkten Sichtfeld im Zuge der Erreichbarkeit des Plangebietes von Süden und vom Bahnhof aus. Die Gebäudeseite, die der Straße Am Werderpark zugewandt ist, erhält durch die Weiterführung des Werderparks ebenfalls einen Öffentlichkeitsbezug. Die Realisierung einer Wohnnutzung in den Erdgeschossen dieser Bereiche würde somit dem Ziel des Bebauungsplans entgegenstehen, eine lebendige Atmosphäre und eine Ausstrahlung zum öffentlichen Raum zu kreieren. Die Kleine Schützenstraße als kleiner dimensionierte Straße leistet einen

geringeren Beitrag zum Erreichen dieses Zieles, weshalb eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen in diesem Bereich nicht pauschal ausgeschlossen werden soll.

Mit dieser Festsetzung wird der angestrebte Anteil an gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gedeckt. Denkbar ist perspektivisch auch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine noch stärkere Durchmischung der Nutzungen mit einem höheren Anteil der Wohnfunktion am Standort. Die Nutzungsmischung soll daher nicht stärker reglementiert werden.

Ausschluss von Nutzungen

Von wenigen Ausnahmen abgesehen wird die Gliederung des urbanen Gebietes im Wesentlichen nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen, da auch ohne weitere Regelungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden kann, dass sich im Rahmen der Zulässigkeiten auf Grundlage von § 6a BauNVO eine konfliktfreie Nutzungsmischung entwickelt, die keine städtebaulichen Missstände befürchten lässt. Weiterhin soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmischung ermöglicht werden. In urbanen Gebieten sind jedoch auch Nutzungen zulässig, die vor dem Hintergrund der mit diesem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen Fehlentwicklungen befürchten lassen. Daher wurden für das geplante urbane Gebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

„In dem urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen unzulässig. (siehe Festsetzung Nr. 1.2)

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Sie erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kundinnen und Kunden anzuwerben versuchen. Eine offensive Werbung würde zudem das Ziel des Innenstadtkonzeptes Peine, die Hauptachse Markt – Friedrich-Ebert-Platz für Einzelhandelsnutzungen zu stärken, gefährden.

Da Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit jenen Nutzungsbausteinen ergeben, die aufgrund von Kundinnen und Kunden bzw. Besucherinnen und Besuchern auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, würde somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden. Vergnügungsstätten wie Spielhallen werden explizit nicht ausgeschlossen, da bereits im Bestand eine Spielhalle vorhanden ist, deren Nutzung durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden soll. Die vorhandene Spielhalle hatte bisher keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung, sodass auch für die Zukunft keine Einschränkungen erwartet werden. Ohnehin können Vergnügungsstätten, worunter auch Spielhallen fallen, gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 in urbanen Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das bedeutet, dass die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der zuständigen Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt. Auch wenn die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme vorliegen, besteht darauf kein Rechtsanspruch, sodass die Gemeinde auch im Nachhinein noch Einfluss darauf hat, welche Vorhaben zugelassen werden.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten. Ziel ist die Entwicklung einer gestalterisch ansprechenden Ortsmitte mit ergänzenden Nutzungsbausteinen in einem entsprechenden Umfeld, das auch durch hochwertig gestaltete Freiräume geprägt wird. Durch den Ausschluss von flächenverbrauchenden und verkehrsintensiven Tankstellen

wird dieses Ziel unterstützt. Tankstellen können durch ihren häufigen 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffmissionen in Folge des Kundinnen- und Kundenverkehrs sowie Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen lassen sich zudem nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren und können das Stadtbild deutlich entwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da sich in etwa einem Kilometer nördlich des Plangebietes drei Tankstellen befinden, ebenso wie eine Tankstelle in etwa 1,5 Kilometer Entfernung östlich und eine etwa 700 m südlich des Plangebietes. Folglich ist eine diesbezügliche Versorgung gewährleistet.

Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr. Ladesäulen sind integraler Bestandteil von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen und gelten planungsrechtlich nicht als Tankstelle.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des intensiv abgestimmten Bebauungsplankonzeptes für den westlichen Teilbereich sowie die Sicherung des Bestandes im Osten des Plangebietes mit dem Schaffen geringfügiger Erweiterungsoptionen. Die Baufelder werden so angeordnet, dass die Neubauten an der Kleine Schützenstraße und der Schützenstraße zukünftig den Straßenraum fassen werden. Die derzeitige Bebauungsstruktur, geprägt aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und einem heterogenen Stadtbild, soll auf diese Weise zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenwachsen. Weiterhin wird mit der vorgelagerten Grünfläche im Westen ein qualitativ hochwertiger Aufenthaltsbereich geschaffen. Somit kann gegenüber der Bestandssituation das Ortsbild deutlich aufgewertet werden.

Durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

Baugrenzen

Auf der Grundlage von § 23 Absatz 1 in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO werden Regelungen zu Baugrenzen getroffen. Für alle festgesetzten Baugrenzen gilt, dass gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO Überschreitungen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Ein Zurückbleiben der Gebäude hinter der festgesetzten Baugrenze ist hingegen planungsrechtlich auch in größerem Umfang möglich. Aufgrund der konkret vorliegenden Planung ist davon jedoch nicht auszugehen, sodass die beschriebenen städtebaulichen Ziele durch die festgesetzten Baugrenzen überwiegend sicher erreicht werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch ein übergreifendes Baufenster dargestellt. Abgrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung differenzieren die Bebaubarkeit unterschiedlicher Abschnitte, u.a. des Innenhofs. Der geplante Gebäudekörper soll im Osten an der Kleine Schützenstraße und der Schützenstraße gemeinsam mit der Bestandsbebauung eine geschlossene Blockrandbebauung bilden. Es ist daher vorgesehen, ihn so anzuordnen, dass er an den Straßenräumen der Schützenstraße und der Kleine Schützenstraße eine Bauflucht mit der Bestandsbebauung bildet. Dabei grenzen die Baugrenzen an der Schützenstraße unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien, sodass innenstadttypische Strukturen ohne Vorgartenzonen ausgebildet werden können. Im Norden an der Kleine Schützenstraße hält die Baugrenze einen Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. Grund hierfür ist unter anderem die Sicherung der Sichtachse, welche aus der Blickrichtung des Parkplatzes Kantstraße in Richtung Härke Brauerei besteht. Da diese Wegeverbindung vom Parkplatz in die Innenstadt führt, stellt sie für ankommende Besucherinnen und Besucher eine Eingangssituation in die Innenstadt dar.

Entlang der Schützenstraße weist das Baufeld daher eine Länge von etwa 76 m auf, entlang der Kleine Schützenstraße ist das Baufeld etwa 51 m lang. Die Tiefe des Baufeldes sichert den privaten Bauherren ausreichend große Spielräume bei einer möglichen bestandsersetzenden Neubebauung auf dem Grundstück, schafft aber zugleich eine weitgehend harmonische, straßenparallele Anordnung der Baukörper.

Im Westen an der Straße „Am Werderpark“ wird das Baufeld nach Norden abgeschrägt dargestellt. Der Abstand des Gebäudes zur Straße soll zum Erhalt dieser Sichtachse beitragen. Hier setzt sich das Baufenster zusammen

aus einem zur Straße parallel angeordneten Teil mit einer Länge von 19 m und dem abgeschrägten Teil mit einer Länge von etwa 64 m. Grund dafür ist eine geplante Grünfläche, die sich vorgelagert zu dem Neubau befinden und keilförmig den Werderpark Richtung Süden in die Stadt weiterführen soll. Diese städtebauliche Struktur orientiert sich an dem Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb von 2012. Die Grünfläche bildet einen Kontrast zu der dichten Neubebauung des Plangebietes und führt die Bebauungsstruktur des nördlich gelegenen Rathauses der Stadt Peine fort, welche sich ebenfalls durch eine vorgelagerte Grünfläche auszeichnet. Zusätzlich wird durch die Bebauungsstruktur ein angemessener Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden der westlich angrenzenden Gelände der BrauManufaktur Härke eingehalten. Auf diese Weise wird die Sichtbeziehung von Norden sowie von Süden aus der Richtung des Bahnhofes aus gewährleistet.

Die denkbare Planungsalternative, auch den Straßenraum der Straße „Am Werderpark“ komplett durch eine Bebauung zu fassen, wird nicht weiterverfolgt, da ein solcher Baukörper hinsichtlich seiner Baumasse einen zu großen Maßstabssprung und folglich eine Beeinträchtigung für das Ortsbild mit sich gebracht hätte. Darüber hinaus könnte es bei einer solchen Bebauung zu Konflikten mit der denkmalgeschützten Bebauung auf dem Gelände der BrauManufaktur Härke kommen, wenn die neugeplante Bebauung nicht mehr ausreichend Abstand zu anderen Gebäuden einhält und Sichtachsen gestört werden.

Gestaltung des Innenhofs

Für den Innenhofbereich wird eine gesonderte Überbaubarkeit festgesetzt. Grundsätzlich soll sich der Innenhofbereich von der Blockrandbebauung absetzen. Im Inneren des Blocks ist eine maximal eingeschossige Bebauung möglich, um eine ausreichende Besonnung und Belüftung der zum Innenhof gewandten Gebäudeseite zu sichern. Die Festsetzungen für den Innenhof ermöglichen zum einen die neu geplante Gebäudekubatur, die einen begrünten Innenhof einschließlich Stellplatzflächen vorsieht. Zum anderen wird die Möglichkeit geschaffen, ein Sockelgeschoss, z.B. für die Unterbringung von Stellplätzen, zu realisieren. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, eingeschossige Nebenanlagen im Innenhofbereich errichten und die bestehende Bebauung im Innenhofbereich wird gesichert.

Die neugeplante, höhergeschossige Bebauung kann mit einer Tiefe von 17,1 m an der Kleine Schützenstraße und an der Straße "Am Werderpark" sowie an der Schützenstraße mit einer Tiefe von 17,6 m realisiert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Stand des Funktionsplans. Zudem wird gegenüber dem Funktionsplan ein geringer Puffer von 0,5 m je Fassadenseite eingeplant, um mögliche Anpassungen z.B. für die Dämmung zu ermöglichen. Für die höhergeschossige Bebauung an der Kantstraße werden tiefere Baufelder definiert, um die Bestandsbebauung nur geringfügig einzuschränken. Die ermöglichte Tiefe liegt zwischen 22 und 26,1 m und bildet damit die Bestandsbebauung weitgehend ab. In den eingeschossigen Innenbereich dürfen untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Balkon, Loggien etc.) der umgebenden höhergeschossigen Bereiche in dem Maße hineinragen, wie es gem. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden kann.

Die Ausbildung des Innenhofs für die Bebauung an der Kantstraße orientiert sich zum einen an der inneren Grundstücksgrenze und zum anderen an der bestehenden Gebäudekubatur. Grundsätzlich wird angestrebt, dass die höhergeschossige Bebauung einen Abstand von 10 m zu der Grundstücksgrenze einhält. Der Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze stellt sicher, dass ausreichend Fläche für einen nutzbaren Innenhof entsteht. Für das Gebäude Kantstraße 6 wird die Abgrenzung geringfügig in den Innenhof verschoben, um auch dieses Gebäude vollständig sichern zu können. Im nördlichen Bereich des Innenhofs weist er damit nur eine Mindestbreite von 9,7 m auf. Schlussendlich wird durch die Ausweisung des Innenhofs nur das Gebäude Schützenstraße 23 geringfügig eingeschränkt, welches im Bestand zu weit in den Innenhof hineinragt, um eine nutzbare Innenhoffläche zu gewährleisten. Derzeit befindet sich im Innenhofbereich ein Bestandsgebäude mit einer Firsthöhe von etwa 12 m (Kegelbahn des Schützenhauses). Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss für den Innenhof ist es auch für die Zukunft abgesichert.

Ohne eine Abgrenzung des Innenhofbereichs könnte der gesamte Innenhofbereich dicht und hoch bebaut werden. Dies ist jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauung für den Standort nicht angemessen und würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Zudem soll durch

den Bebauungsplan gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Dazu trägt neben einer ausreichenden Besonnung und Belichtung auch ein angemessener Sozialabstand sowie ein Zugang zu nutzbaren Freiräumen bei. Die Abgrenzung des Innenhofbereichs in 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze festzusetzen, stellt daher einen angemessenen Kompromiss daraus dar, die Bestandsbebauung so weit wie möglich darzustellen und zu sichern sowie eine geordnete Baustruktur und eine angemessene Dichte inkl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Bestandsgebäude, die durch die Festsetzung des Innenhofbereichs geringfügig eingeschränkt werden, fallen unter Bestandsschutz.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt mit dem Funktionsplan ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde. Die in den Wettbewerbsverfahren prämierte Baustruktur wird im Bebauungsplan neben den beschriebenen Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich auch durch Festsetzungen zu Grundflächenzahlen (GRZ), First- und Traufhöhen als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fixiert. Es wird somit sichergestellt, dass die angestrebte und für städtebaulich verträglich befundene Baumasse realisiert werden kann. Im Zusammenspiel der GRZ mit den maximalen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen wird für Baublöcke somit das Obermaß der im Gesamtquartier für verträglich errichteten baulichen Dichte definiert.

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im urbanen Gebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und eine Gebäudehöhe definiert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann daher verzichtet werden. Durch die Festsetzungen wird somit sichergestellt, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Die differenziert dreidimensional definierten Baufelder stellen sicher, dass die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur städtebaulich mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmoniert, zugleich aber geeignet ist, den gewünschten eigenständigen Charakter auszubilden. Die GRZ ist im Baugebiet mit 0,8 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Baukonzepts.

Berücksichtigt wurde dabei die Versiegelung des Grundstücks durch das Hauptgebäude und die Terrassen. Mit der derzeitigen Planung wird es zu einem Versiegelungsanteil von etwa 0,6 kommen, sodass die festgesetzte GRZ für urbane Gebiete unterschritten wird. Langfristig soll jedoch die Möglichkeit bestehen, eine Tiefgarage zu errichten. Mit der Unterbauung des Plangebietes durch eine Tiefgarage würde es allerdings zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ kommen. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

In dem urbanen Gebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden. (siehe Festsetzung Nr. 2.1)

Die Festsetzung stellt sicher, dass betriebsnotwendige Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig sind und die öffentlichen Straßenräume von einem unkoordinierten Abstellen von Fahrzeugen freigehalten werden können.

Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO können somit im Plangebiet insgesamt 90 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Die Orientierungswerte für vergleichbare urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können folglich überschritten werden. Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus dem ehemaligen § 17 Abs. 1 der vormals geltenden BauNVO in die weniger starren Orientierungswerte für Obergrenzen verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis ausgleichender Umstände oder Maßnahmen bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 der vormals geltenden BauNVO ersatzlos gestrichen. Gleichwohl sollen die maßgebenden Aspekte, die bei der Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte zu berücksichtigen sind, nachfolgend beschrieben werden.

Städtebauliche Gründe für den erhöhten GRZ-Wert

Der erhöhte GRZ-Wert resultiert aus dem intensiv vorabgestimmten Bau- und Nutzungskonzept für die Neuplanung und der Möglichkeit, ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Es handelt sich

hier um ein Grundstück in zentraler Lage in der Innenstadt Peine. Die im Plangebiet vorgesehen Nutzungsmischung und Dichte geht mit einem gewissen Stellplatzbedarf einher. Gleichzeitig soll dem Neubau vorgelagert eine Grünfläche entstehen, die von Stellplätzen freizuhalten ist. Um die gewünschte Bebauung und das Nutzungskonzept zu realisieren, ist eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Innenhof des Baublocks notwendig. Grundsätzlich ist die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wünschenswert, um nutzbare Freifläche im Innenhofbereich zu schaffen. Dann allerdings kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung des GRZ-Wertes. Die Auswirkungen gilt es zu betrachten und in die Abwägung einzustellen. Aus folgenden Gründen kann durch die Planung das Umweltschutzziel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ erreicht werden:

- Die erhöhte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die räumliche Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist. Weiterhin soll die Entwicklung einer Grünfläche gefördert werden. Es gilt auch, die bauliche Nutzung von unversiegelten Freiflächen im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sicherzustellen.
- Das Plangebiet ist im Bestand bereits im gleichen Ausmaß versiegelt. Statt eine großflächige Entsiegelung vorzunehmen, soll auf den bereits versiegelten Flächen eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Mit der öffentlichen Grünfläche im Westen findet jedoch eine anteilige Entsiegelung statt. Es wird somit eine bessere Ausnutzung des ohnehin schon vorhandenen hohen Versiegelungsanteils im Plangebiet geschaffen.
- Die festgesetzten Dichteparameter ermöglichen eine bestandskonforme Weiterentwicklung des Plangebietes. Die erhöhte Dichte ist zudem unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. den Kosten für die Flächenherrichtung, erforderlich.

Prüfen von Auswirkungen

Durch den im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO erhöhten ermöglichten Dichtewert kommt es im Plangebiet zu Auswirkungen auf die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange. Entsprechende Auswirkungen sind jedoch auch bei einer den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entsprechenden Bebauung dem Grundsatz nach zu unterstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen daher nur jene Auswirkungen betrachtet werden, die Folge der zusätzlichen Überschreitung sind.

Die Überschreitung des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO bedeutet für das Plangebiet einen höheren Versiegelungsgrad als in der BauNVO vorgesehen. Daraus folgt:

- Für das Plangebiet besteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit für die Realisierung der gewünschten Bebauungsstruktur (einschließlich einer Tiefgarage), die das Stadtbild weiterentwickelt und dem Standort angemessenen ist. Gleichzeitig wird im Westen des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche entstehen. Dies wäre unter Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in der angestrebten Form nicht realisierbar.
- Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu Auswirkungen auf die Regenwasserversickerung kommen. Mit der erhöhten Versiegelung von grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Flächen steht weniger Fläche zur Verfügung, auf der das anfallende Regenwasser auf natürlichem Wege versickern kann. Das Plangebiet weist allerdings bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsanteil auf, sodass die Möglichkeiten für eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt sind.

Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Zuge der erhöhten baulichen Dichte im Plangebiet gilt es zu prüfen, inwiefern nachteilige Auswirkungen entstehen könnten und ob eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen werden könnte. Unter gesundheitlichen Aspekten muss dabei die Grenze zum städtebaulichen Missstand gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 BauGB erreicht oder überschritten werden. Dies ist im Plangebiet nicht zu befürchten, denn trotz der Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO sind im Plangebiet durch folgende Umstände oder Maßnahmen eindeutig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt:

- In Bezug auf die gewollte städtebauliche Dichte ist zu berücksichtigen, dass diese durch eine abgestimmte Freiraum- und Entwässerungsplanung begleitet wird. So wurde unter anderem eine Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage getroffen (siehe Kapitel 4.2.5).
- Indem die Stellplätze im rückwärtigen Teil des Plangebietes untergebracht werden, wird eine ansprechende Gestaltung zum öffentlichen Raum hin ermöglicht. Werden die Stellplätze unterirdisch untergebracht, wird zudem die Entwicklung von nutzbaren Freiräumen im Innenhof gefördert.
- Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit (Neubaustandard) entstehen wird. Zudem werden das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt sein. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen, sozialen und gewerblichen sowie sonstigen, nicht störenden Nutzungen bestehen nicht.
- Dem Plangebiet vorgelagert wird eine Grünfläche entstehen, die positive Auswirkungen auf die Regenwasserversickerung und die Belüftung des Plangebietes und dessen Umgebung mit sich bringt. Da das Plangebiet auch im Bestand bereits einen höheren Versiegelungsgrad als 0,8 aufweist, kommt es durch die Ausgestaltung der Grünfläche zu einer Verbesserung der Bestandssituation. Schließlich wird die öffentliche Grünfläche bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt. Eine hochwertige Gestaltung der Grünfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
- In der Abwägung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevante Aspekte wie Belastungen durch Lärm, Lichtimmissionen oder zu geringe Sozialabstände im vorliegenden Fall unproblematisch sind oder durch Festsetzungen einem Ausgleich zugeführt werden können.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ im Ergebnis nicht beeinträchtigt.

Prüfung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Es könnten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, da eine erhöhte GRZ etwa zu einer erhöhten Versiegelung im Innenhof und damit zu klimatischen Belastungen und Beeinträchtigungen der Entwässerungssituation führen könnte.

- In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingestellt werden, dass der Standort auch bislang ähnlich dicht bebaut war und vorgenutzt ist. Möglichen klimatischen Auswirkungen der erhöhten Versiegelung wird jedoch wirksam durch Begrünungsfestsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Inhalte der Freiflächenplanung begegnet. Gleichzeitig wird eine Entsiegelung im Westen des Plangebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für die Tiefgarage Mindestanteile der Begrünung sowie Substratstärken als Mindestmaß fest. Der Substrataufbau auf diesen Flächen führt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation sowie zu einem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss, der die Vorflut entlastet.
- Eine alternative Möglichkeit wäre es, die öffentliche Grünfläche zu reduzieren und den privaten Grundstücksflächen zuzuschlagen, sodass die Orientierungswerte der GRZ für urbane Gebiete eingehalten werden. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die durch die Öffentlichkeit nutzbare Grünfläche verringert wird, was den Zielsetzungen dieser Planung widerspricht.
- Aspekte wie Belastungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen oder den Verkehrslärm sind im vorliegenden Fall unproblematisch oder können durch Festsetzungen einem Ausgleich zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Ergebnis

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der Seniorenresidenz erforderlich und angemessen ist. Die mit der Dichte verbundenen Beeinträchtigungen können durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden bzw. sind bereits durch Umstände des Vorhabens selbst ausgeglichen. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen

und mit Infrastruktur gut versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter, dass das Plangebiet als zentraler und besonders bedeutsamer Teil der Stadt wahrgenommen werden kann. Die Dichte unterstützt § 1a Abs. 2 BauGB, schonend mit Grund und Boden umzugehen, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen auf bereits intensiv vorgeutzten Flächen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs einer alternativen Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vorgebeugt wird. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei der Überschreitung des GRZ-Wertes um eine geringfügige Überschreitung handelt, die zudem lediglich durch eine Tiefgarage vorgenommen wird. Ausgleichende Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und durch Regelungen eines städtebaulichen Vertrags unterstützt.

First- und Traufhöhen als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen als Höchstmaß und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Diese ergeben sich aus dem städtebaulich gewünschten und abgestimmten Baukonzept und ermöglichen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen die genaue Definition der baulichen Kubatur, was angesichts der hohen baulichen Dichte erforderlich ist. Im Übrigen orientieren sich die Gebäudehöhen auch an den Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung.

Die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als Höchstmaß wird hier mit Regelungen zu den Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhen kombiniert, da angesichts der architektonischen Konzepte und unterschiedlicher Geschosshöhen mit möglicherweise überhöhen Geschossen die tatsächliche Höhe der Gebäude andernfalls nicht abschließend definiert werden könnte. Für die Bebauung an der Kleine Schützenstraße sowie an den Eckbereichen wird eine Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen festgesetzt, für das restliche Plangebiet eine Geschossigkeit von maximal fünf Vollgeschossen.

Die Geschossigkeiten werden als Höchstmaße festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu dem denkmalgeschützten Gebäude der BrauManufaktur Härke im Westen abzusichern und eine dem Standort angemessene städtebauliche Dichte darzustellen. Da sich das Plangebiet in einer zentralen Lage im Stadtgefüge der Stadt Peine befindet und insbesondere eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung vorgesehen ist, wird durch die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von vier bzw. fünf Vollgeschossen eine der Umgebung des Plangebietes verträgliche Dichte ermöglicht.

Gleichzeitig werden hinsichtlich der Höhenentwicklung störende Auswirkungen auf das Ortsbild und das denkmalgeschützte Brauereigelände vermieden und eine maßstabssprengende Bebauung verhindert. Ferner wird sichergestellt, dass im Hinblick auf das Stadtbild der zulässige Gebäudekörper in seiner städtebaulichen Wirkung etwa den gegenüberliegenden Gebäuden am Werderpark und an der Schützenstraße entspricht und sich in die bestehende Blockrandbebauung des Plangebietes einfügt. Zugleich wird durch die Ausweisung von vier bzw. fünf Vollgeschossen als maximale Geschossigkeit die Entwicklung von immobilienwirtschaftlich sinnvollen und für die vorgesehenen Nutzungen praktikablen bzw. funktionalen Gebäudegrundrissen ermöglicht.

Da das neue Gebäude die historischen Gebäudestrukturen aufnehmen soll und die Realisierung des Dachgeschosses mit einer geeigneten Dachform vorgesehen ist, werden zusätzlich eine First- und eine Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Das Geländenniveau liegt im Mittel bei ca. 66,60 m ü. NHN. Für den Bereich an der Kleine Schützenstraße wird eine Traufhöhe von 79,5 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 82,5 m ü. NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Geländenniveaus liegen die Traufhöhe somit bei etwa 13 m und eine Firsthöhe bei etwa 16 m über dem Geländenniveau. Für den restlichen Teilbereich wird eine Traufhöhe von 82,5 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 86 m ü. NHN festgesetzt. Daraus ergeben sich Gebäudehöhen von etwa 16 bzw. 19 m über Gelände.

Durch die Reduzierung des Höchstmaßes der Vollgeschosse und der First- und Traufhöhen entlang der Kleine Schützenstraße ist sichergestellt, dass die neue Bebauung die Sichtachse zum Denkmal der BrauManufaktur Härke nicht einschränkt. Für die Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes werden durch die Ausweisung der Vollgeschosse Höchstmaß und die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe Erweiterungsoptionen in der Höhenentwicklung geschaffen. Dies ist erforderlich, um die Entwicklung einer harmonischen

Blockrandstruktur zu unterstützen. Eine bloße Absicherung der Gebäude mit ihren derzeitigen Geschosshöhen und Gebäudehöhen hätte zur Folge, dass das Plangebiet dauerhaft durch sehr unterschiedliche Höhenentwicklungen geprägt wird. Dies ist allerdings aufgrund der zentralen Lage langfristig nicht wünschenswert und würde der Zielsetzung der Entwicklung einer einheitlichen Blockrandstruktur widersprechen. Auch das Zusammenwachsen von Neubau und Bestand würde erschwert werden.

Im Innenhof wird eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies ermöglicht verschiedene Bebauungsvarianten, z.B. hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze. Die vorgesehene Bebauungsstruktur kann beispielsweise auf einem Sockelgeschoss entwickelt werden, sodass die Dachfläche des Sockelgeschosses für Anwohnerinnen und Anwohner als qualitätsvoller Freiraum nutzbar bleibt. Zudem steht diese Festsetzung auch der Errichtung von Nebenanlagen nicht entgegen und sichert insbesondere das Bestandsgebäude der Schützengilde (eine eingeschossige Kegelbahn) im Innenhof planerisch ab. Gleichzeitig ist es auch möglich, im Innenhof eine Tiefgarage zu errichten. Für jegliche Bebauung im Innenhofbereich gilt, dass die Dachflächen zu begrünen sind (siehe auch Kapitel 4.2.5). Auf diese Weise kann bei der Errichtung von Gebäuden im Innenhofbereich gewährleistet werden, dass eine sie optisch weniger in Erscheinung treten würden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 172 werden keine hinsichtlich der Höhenentwicklung störenden Auswirkungen auf das Ortsbild generiert. Hinsichtlich technischer und sonstiger Dachaufbauten wird folgende Festsetzung getroffen:

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische oder sonstigen Dachaufbauten, zum Beispiel Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sind nur um bis zu 2,0 m zulässig. (siehe Festsetzung Nr. 2.2)

Der Gestaltung der Bebauung im Plangebiet kommt aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude in Kombination mit der exponierten Lage eine besondere Bedeutung zu. Die Gebäude entwickeln unterschiedliche Sichtbeziehungen mit der Umgebung und sind aus verschiedenen Blickwinkeln einsehbar und entwickeln eine gewisse Fernwirkung. Somit wirkt auch die Dachlandschaft maßgeblich auf das Ortsbild ein. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten wirken störend auf den Gesamteindruck des Ortsbildes. Da technische Aufbauten in der Regel jedoch unvermeidbar sind, sollen sie zumindest eine gewisse Höhe nicht überschreiten und so gestaltet werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und keine Verschattung der Nachbargebäude sowie der Umgebung bewirken. Diese Festsetzung soll in Anbetracht der zwingenden Festsetzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2 m nicht zu rechnen und auch eine maßgebliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung ist damit ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen sind somit letztlich so ausgewiesen, dass einerseits durch eine im Vergleich zur Nachbarschaft etwas erhöhte Baumasse die Zentralität des Standortes im Eingangsbereich der Innenstadt angemessen betont und eine noch ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht, andererseits aber gewährleistet, dass die Neubauten nicht als Fremdkörper wirken werden. Die zulässige Kubatur des neugeplanten Gebäudekörpers fügt sich insgesamt noch maßstäblich in die Umgebungsbebauung ein. Auch die Gestaltung der Fassade an der Kleine Schützenstraße wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und im Zusammenspiel mit dem Denkmal der BrauManufaktur Härke gestaltet. Die neugeplante Bebauung konzentriert sich gegenüber der Bestandsbebauung auf einer kleineren Fläche und lässt damit Raum für die Realisierung einer vorgelagerten Grünstruktur als Ergänzung zum Werderpark. Die Grünfläche wirkt sich unter anderem auch positiv auf die Regenrückhaltung aus. Indem leerstehende Gebäude durch eine qualitativ hochwertige Bebauung ersetzt werden und Freiräume geschaffen werden, kann das Ortsbild gegenüber der Bestandssituation deutlich aufgewertet werden.

Eine Aufwertung des Ortsbildes kann auch entlang der Schützenstraße und Kleine Schützenstraße erwartet werden. Hier wird der Straßenraum zukünftig durch die Ausbildung einer klaren Blockrandstruktur besser gefasst und räumlich klarer definiert werden. Die kleinteiligere Bebauungsstruktur im Bestand schafft bauliche Lücken

und definiert den Straßenraum nicht durch eine einheitliche klare Kante. Für die Bestandsbebauung an der Kantstraße und zu den Ecken Kleine Schützenstraße und Schützenstraße werden Erweiterungsoptionen in der Höhenentwicklung sowie geringfügige Einschränkungen in der überbaubaren Grundstücksfläche geschaffen. Die Baugrenzen bilden im Vergleich zum Bestand eine gerade Kante zu den umgebenden Straßenzügen ab, sodass im Falle einer bestandsersetzenden Neubebauung der Straßenraum gefasst wird. Insbesondere im Norden an der Kleine Schützenstraße besteht die Möglichkeit, die Lücke zwischen Bestandsbebauung und Neubau auf langfristige Sicht zu schließen.

Um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen, sind die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper relativ klein. Alle baulichen Anlagen müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und die Vorgaben zur Höhe und Geschossigkeit einhalten.

Ausschluss von Nebenanlagen

Entsprechend der Zielsetzung aus dem städtebaulichen Wettbewerb ist es vorgesehen, den Werderpark nach Süden weiter in die Stadt zu ziehen. Dieses Ziel soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan weitergetragen werden.

Außerhalb der Baugrenzen könnten gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, entstehen. Es handelt sich dabei um alle untergeordneten Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Auf dieser Grundlage ist ein relativ breites Spektrum von baulichen Anlagen denkbar und möglich, die in den privaten Vorgartenzonen entstehen könnten. Für den westlichen Teilbereich des urbanen Gebietes, welcher sich zwischen der Parkfläche und dem Baufenster befindet und damit ein städtebaulich besonders prägender Bereich ist, ist eine uneingeschränkte Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht gewünscht. Die Errichtung von Nebenanlagen an dieser prominenten Stelle würde der städtebaulichen Zielsetzung bezüglich des Weiterführens des Werderparks entgegenstehen.

Um auch im Plangebiet die Vorgärten von massiven baulichen Anlagen weitgehend freizuhalten und so die Blickachsen auch in diesem Bereich so frei wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

Auf der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig, ausgenommen davon sind Wege. (siehe Festsetzung Nr. 1.3)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die ausgewiesene Teilfläche von Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten wird und als Teil der Parkfläche wahrgenommen wird. Detailliertere Regelungen bezüglich der Gestaltung der Fläche werden im städtebaulichen Vertrag getroffen, im Bebauungsplan wird lediglich ein Grünanteil festgesetzt (siehe Kapitel 4.6.2). Weiterhin wird die Wahrnehmbarkeit des Denkmals der Härke-Brauerei gestärkt, indem bauliche Anlagen einen gewissen Abstand zu dem Denkmal einhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind Wege, um die Erschließung des Gebäudes über die Straße "Am Werderpark" sichern zu können. Weiterhin soll die Möglichkeit beibehalten werden, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche einen zusätzlichen Weg in Nord-Süd-Richtung anzulegen. Da Wege hochbaulich nicht in Erscheinung treten, wird steht die Errichtung von Wegen den städtebaulichen Zielsetzungen nicht entgegen. Grundsätzlich stehen auf dem Grundstück ausreichend Flächenkontingente für die Unterbringung von Nebenanlagen zur Verfügung. Unter anderem befindet sich zwischen den Baugrenzen und der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche ein vier Meter breiter Bereich, auf der für die Grundstücksnutzung erforderliche Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen untergebracht werden können.

4.2.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die geplante Blockrandbebauung mit einer Länge von mehr als 50 m ohne seitliche Grenzanstände zu ermöglichen. Es ist ein städtebauliches Ziel, durch eine geschlossene Blockrandbebauung der zentralen Lage des Plangebietes gerecht

zu werden und eine hohe Dichte zu ermöglichen. Zudem soll eine geschlossene Kante zu den angrenzenden Straßen abgebildet werden. Auf diese Weise kann der Straßenraum gefasst werden und es entsteht eine geordnete Bebauungsstruktur. Weiterhin kann nur durch eine geschlossene Gebäudekante bzw. geschlossene Blockstrukturen die im Wettbewerb vorgesehene Blockstruktur abgebildet werden.

Durch die Festsetzung wird angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des Bebauungsplans die Verwirklichung dieser Zielsetzung langfristig sichergestellt. Auch bei einer späteren Neubebauung der Bestandsgebäude im östlichen Teil des Plangebietes soll jeweils eine Grenzbebauung und somit ein geschlossener Baublock entstehen.

4.2.5 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Stellplätze

Es ist ein Ziel der Planung, die Gestaltungsqualitäten des öffentlichen Raums zu entwickeln. Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Bedarf an Stellplätzen einher. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes und der Freiräume ist, ist die Realisierung der Stellplätze im Innenhofbereich vorgesehen. Die Flächen werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, da dies die Zulässigkeit anderer Nutzungen in diesen Flächen ausschließen würde, im Rahmen des Bebauungsplans jedoch eine Flexibilität gehalten werden soll.

Für die geplanten Nutzungen bestehend aus Seniorenresidenz mit Pflegeplätzen, betreutem Wohnen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen werden ca. 29 Stellplätze vorgehalten. Die Stellplätze sollen über Süden von der Schützenstraße aus erschlossen werden. Neben den Stellplätzen für Pkw sind etwa 42 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Je nach Form der realisierten Wohnnutzung geht nach den Vorgaben der NBauO mit der Planung ein unterschiedlicher Stellplatzbedarf einher. ~~Derzeit ist es vorgesehen~~ Bei einer potentiellen, ~~eine~~ Nutzungsmischung aus einer Seniorenpflegeeinrichtung (Pflegeheim) mit etwa 110 Plätzen, einer Tagespflegeeinrichtung mit etwa 202 Plätzen und etwa 27-30 Wohnungen für ältere Bürgerinnen und Bürger (Altenwohnungen) ~~zu realisieren. Bei einer Realisierung dieser Nutzungsmischung~~ würden etwa 252 Stellplätze erforderlich. Dieser Bedarf ~~könn~~te gedeckt werden, da derzeit die Realisierung von 29 Stellplätzen vorgesehen ist. Nach derzeitigem Planungsstand sind mehr Pflegeplätze und weniger Wohnungen vorgesehen, sodass die Anzahl erforderlicher Stellplätze sinkt und die Bedarfe weiterhin gedeckt werden können. Sollten die Altenwohnungen als reguläre Wohnungen ausgewiesen werden, kann der Überhang an Stellplätzen der regulären Wohnnutzung zugewiesen werden. Erfahrungsgemäß kann zudem davon ausgegangen werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner vergleichbarer Einrichtungen keine eigenen Pkw mehr besitzen, sodass weitere Stellplätze der Wohnnutzung zugeschlagen werden könnten.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage in der Innenstadt Peine. Es ist eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad gegeben. Auch ist die Innenstadt fußläufig erreichbar. Aus diesen Gründen scheint es realistisch, dass sowohl Bewohnerinnen und Bewohner, als auch Besucherinnen und Besucher oder Angestellte das Plangebiet mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad erreichen. Dies soll zudem mit entsprechenden Maßnahmen (bspw. Jobrad oder Jobtickets) durch den Betreibenden gefördert werden. Gleichzeitig soll für die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit des Car-Sharings geschaffen werden. Weiterhin ist die Umstellung von MIV auf den ÖPNV politisch gewünscht und soll insbesondere in zentralen Lagen gefördert werden. Durch die entsprechenden Maßnahmen könnte für das reguläre Wohnen ein Verhältnis von 27 WE und 26 Stellplätzen erreicht werden, was annähernd dem Mittelwert der NBauO entspricht und aus den oben genannten Gründen für Wohnungen in einer zentralen Lage gerechtfertigt scheint. Sinkt die Anzahl an Wohnungen, kann sich dem Mittelwert der NBauO weiter annähern werden. Aus diesem Grund erscheint die Reduzierung der tatsächlich errichteten Stellplätze auf maximal 29 Stellplätze angemessen und umsetzbar.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit beibehalten werden, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage oder in einem Garagengeschoss im Innenhofbereich erfolgen kann. Demnach wird der Innenhofbereich lediglich von der höhergeschossigen Bebauung abgegrenzt und mit einer maximalen

Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt und ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu begrünen.

4.3 Erschließung

Verkehrssituation und prognostiziertes Verkehrsaufkommen

Die Stadt Peine plant eine grundsätzliche Umstrukturierung des Verkehrsnetzes in der Umgebung des Plangebietes. So ist insbesondere eine Umgestaltung der Straße „Am Werderpark“ angedacht mit einer möglichen Umwandlung zu einer Spielstraße oder einer Sperrung des Straßenraumes für den Kfz-Verkehr. Da insbesondere im Zuge des Peiner Freischießens regelmäßig Straßensperrungen errichtet werden, muss diese Verkehrssituation bei der Umgestaltung ebenfalls berücksichtigt werden. Ein konkreter Plan für die Umgestaltung liegt derzeit nicht vor. Dennoch müssen die möglichen Umstrukturierungen bereits bei der Analyse der zukünftigen Verkehrssituation, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsteht, berücksichtigt werden.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung von Zacharias Verkehrsplanungen von Mai 2023 wurde die Verkehrssituation in der Innenstadt Peine untersucht. Dabei sind auch Neuverkehre berücksichtigt worden, die durch die Umstrukturierung des Geländes der BrauManufaktur Härke und des Lindenquartiers entstehen. Insbesondere wurde geprüft, wie eine Umgestaltung aussehen könnte, welche Neuverkehre durch die Planung erzeugt werden und ob die aus der Planung resultierenden Neuverkehre sowie die sich aufgrund der Umplanungen verlagernden Verkehre durch das maßgebende Streckennetz sowie die Grundstückerschließung ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Auch wurde die zukünftige Verkehrsqualität berechnet. Ebenfalls betrachtet wurden potentielle Straßensperrungen im Rahmen des Peiner Freischießens und deren Auswirkungen auf die Erschließungssituation. Zur Ermittlung der Verkehrssituation wurde das gegenwärtige Verkehrsaufkommen ermittelt und darauf aufbauend für den Prognosenullfall und den Prognosehorizont 2035 prognostiziert. Zudem wurde das zusätzliche, durch die Neuplanungen entstehende, Verkehrsaufkommen abgeschätzt.

Im Bestand ist das Plangebiet über für den Kfz-Verkehr in erster Linie über die Kantstraße östlich des Rathauses sowie über die Kleine Schützenstraße erschlossen. Die Straße „Am Werderpark“ stellt sich derzeit als eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Nord dar. Für das Plangebiet ist zur Zeit eine Erschließung für den Kfz-Verkehr über eine Zu- und Abfahrt von der Schützenstraße aus vorgesehen. Auch die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen soll über diese Zu- und Abfahrten abgewickelt werden.

Das Gutachten geht von einem Verkehrsaufkommen durch die neu entstehenden Nutzungen im Plangebiet von etwa 200 Kfz-Zufahrten und 200 Kfz-Abfahrten pro Werktag aus. [Sollte der angenommene Nutzungsanteil für das Pflegeheim im weiteren Planungsverlauf steigen, wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht erhöhen.](#) Insgesamt gilt das im Planfall für 2035 prognostizierte Verkehrsaufkommen als leistungsfähig abwickelbar. Durch die Planungen kann es an den Knotenpunkten Kantstraße/ Richard-Langeheine-Straße/ Werderstraße und Richard-Langeheine-Straße/ Woltorfer Str./ Nord-Süd-Brücke zu einer geringen Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation kommen. Diese Verschlechterung wird allerdings auch für den Prognosenullfall prognostiziert. Ihr kann unter anderem durch eine Anpassung der Signalschaltung entgegengewirkt werden. Aufgrund der zahlreichen Umplanungen im umliegenden Straßennetz des Plangebietes empfiehlt es sich jedoch, die erforderlichen Maßnahmen nach Durchführung der Umplanungen auf Grundlage der tatsächlichen Verkehrszahlen zu ermitteln. Grundsätzlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das sowohl durch die Nachnutzung des Geländes der BrauManufaktur Härke und des Lindenquartiers als auch durch die Entwicklung des Plangebietes entsteht, von dem Straßennetz aufgenommen werden kann.

Fuß- und Radverkehr

Auch eine Anbindung des Plangebietes für den Radverkehr ist gegeben. Im Bestand ist die Straße „Am Werderpark“ bereits als Fahrradstraße ausgewiesen. Auch in Zukunft und bei einer möglichen Schließung des Straßenteils für den Kfz-Verkehr soll die Radverbindung weiterhin beibehalten werden. Auf der Schützenstraße und Kleine Schützenstraße wird kein Radweg ausgewiesen. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung für Kfz-

Verkehr auf diesen Straßen ist es durchaus möglich, dass Radfahrende in diesen Bereichen auf die Straße ausweichen. Alle das Plangebiet umgebenden Straßenzüge weisen eine Fußwegeverbindung auf, welche auch im Zuge der Umplanungen erhalten bleiben soll, sodass die Erreichbarkeit für den Fußverkehr gewährleistet ist. Handlungsbedarf ergibt sich daher nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

4.4.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Peine sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu sechs netzunabhängigen Löschwasserentnahmestellen, die mindestens 800l/min führen. Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung ist somit im Umkreis von 300 m Luftlinie zum Objekt gegeben, sodass voraussichtlich auch der Objektschutz abgedeckt ist.

4.4.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Schmutzwassersiel in der Schützenstraße abgeführt. Für den Umgang mit Regenwasser steht unter anderem die vorgelagerte Grünfläche „Am Werderpark“ für eine örtliche Versickerung zur Verfügung. Die Vorplanung der Entwässerung zeigt, dass auch im Innenhofbereich mögliche Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorhanden sind.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in die vorhandenen Siele werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Stadtentwässerung Peine geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von Rückhaltebecken notwendig werden. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine konkrete Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes ist derzeit nicht möglich, da noch keine abschließende Gestaltung der Grünflächen ausgearbeitet wurde. Die Vorplanung zeigt bereits, dass eine schadloose Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Entsprechende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

4.4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zur Errichtung der Seniorenresidenz Schützenhof in Peine wurden die Geräuschemissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr sowie der umliegenden Gewerbenutzungen ermittelt und eingeordnet. Darüber hinaus wurden auch die Geräuschemissionen bewertet, die von der geplanten Seniorenresidenz auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen einwirken werden.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, ob und in welcher Weise für die geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch die sogenannten Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan die Abwägungsdirektive des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Das in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, weitmöglich vermieden werden. Diesem sog. Trennungsgrundsatz stehen allerdings andere städtebauliche Belange gegenüber. Dies gilt insbesondere für die in § 1a Abs. 2 BauGB geregelte sog. Bodenschutzklausel. Die Rechtsprechung betont daher, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50

Satz 1 BImSchG kein genereller Vorrang zukommt und es sich erst recht nicht um ein zwingendes Gebot handelt. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägungsdirektive, die durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann.

Dieser Abwägungsdirektive kann angesichts der verfolgten Planungsziele nicht voll entsprochen werden. § 50 BImSchG fordert somit zwar nicht im Sinne eines rigorosen Trennungskonzepts die räumliche Trennung, sondern im Sinne eines Optimierungsgebots die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Planerische Zielsetzung muss es daher sein, die bestehende Konfliktlage, die im konkreten Fall aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen der Straße, dem Veranstaltungssaal der Schützengilde und dem urbanen Gebiet mit anteiliger Wohnnutzung resultiert, zu entschärfen.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden sowohl die Emissionen des Straßenverkehrs als auch die Emissionen des Schienenverkehrs betrachtet. Die Berechnung der Geräuschemissionen und die Verteilung der Verkehrsmengen auf die Beurteilungszeiträume erfolgt nach Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Es werden insbesondere die Immissionen betrachtet, die von der Glockenstraße, Schützenstraße, Woltorfer Straße, Richard-Langeheine-Straße, Kantstraße, Kleine Schützenstraße sowie der Stellplatzfläche im Osten des Plangebietes ausgehen.

Die Stellplätze auf dem Schützenplatz werden als öffentliche Stellplätze in die Berechnung einbezogen. Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch den Schienenverkehrslärm wird der Eisenbahnverkehr der DB-Bahnstrecke 1730 südlich des Plangebiets einbezogen. Maßgeblich sind die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Baugebietstypen. Für Mischgebiete liegen die Grenzwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen bei 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Durch die genannten Lärmquellen ist das Plangebiet zum Teil hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt, die nachts in Teilen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten. Im Bebauungsplan ist somit ein geeignetes Schallschutzkonzept zu erarbeiten, mit dem der bestehende Lärmkonflikt bewältigt werden kann. Bei der Untersuchung wird die Beurteilung in den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtraum (22:00 – 06:00 Uhr) unterschieden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber (60 dB(A)) durch den Straßenverkehrslärm um 7 dB(A) überschritten werden und bis zu 67 dB(A) erreichen. Die Überschreitung betrifft insbesondere die nach Süden gerichtete Fassade entlang der Schützenstraße. Nachts werden die Orientierungswerte (50 dB(A)) um bis zu 8 dB(A) überschritten und erreichen bis zu 58 dB(A). Die Überschreitungen betreffen beinahe das gesamte Plangebiet. Im Urteil OVG Nordrhein-Westfalen Urt. V. 1.06.2011 – 2 A 1058/09 wird angenommen, dass es mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein kann, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite eines Baugebiets auch deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 festzusetzen, wenn jedenfalls im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird.

Um die Ansiedelung von schutzbedürftigen Nutzungen zu ermöglichen, werden dementsprechend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) scheiden aus Gründen des Ortsbildes aus und würden die Standortqualität (hohe Wahrnehmbarkeit in der Innenstadt Peine) konterkarieren. Schließlich befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage der Innenstadt Peine und soll insbesondere durch Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Innenstadtraumes beitragen. Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden oder -wällen würde diesem Ziel entgegenstehen. Auch die Attraktivität des Standorts gerade für die Nutzung, die geschützt werden soll, würde deutlich reduziert werden.

Auf Immissionskonflikte durch Verkehrslärm kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden, um gesunde Aufenthaltsverhältnisse im Innenbereich gewährleisten zu können. Die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes wird bereits durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sichergestellt. Da sie in Niedersachsen eingeführt ist, ist der Nachweis für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es besteht somit kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf vertraut werden kann, dass ein ausreichender passiver Lärmschutz im Zuge des nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt wird. Dort kann auch die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen festgelegt werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans und der Errichtung des Seniorenwohnheims ist es jedoch nicht möglich, alle Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner von der lärmabgewandten Seite zu orientieren. Dies ist einerseits der Gebäudegeometrie geschuldet (die straßenseitige Fassade ist deutlich länger als die vom Verkehrsweg abgewandte Fassadenseite), andererseits der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in der Nacht sollten daher bei Geräuschemissionen über 45 dB(A) planerische oder baulich-technische Maßnahmen z.B. durch eine fensterunabhängige Belüftung getroffen werden. In Hinblick auf den erweiterten Außenraumbezug sind nur für die Nachtzeit Festsetzungen zu treffen, da am Tag das Stoßlüften grundsätzlich möglich ist.

Der Bebauungsplan setzt daher hinsichtlich der Verkehrslärmemission fest:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in dem urbanen Gebiet in den Wohnungen die Schlafzimmer/Kinderzimmer zu der lärmabgewandten Seite auszurichten. In Wohnungen, bei denen dies nicht erfüllt werden kann, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu verwenden, die es ermöglichen, dass in den Schlafräumen/Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ausreichender Lärmschutz geleistet werden kann. (siehe Festsetzung Nr. 3.1)

~~Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heutzutage die Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster gehört.~~ Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird ausgeführt, dass ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilgeöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Anhand einer typischen Pegeldifferenz von ca. 15 dB durch ein gekipptes Fenster ergibt sich ein Zielwert von 30 dB(A) innerhalb von Schlafräumen zur Sicherstellung erholsamen Schlafes. Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr der schlafenden Person ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt. Der Innenraumpegel ist nachts aus den gleichen Gründen bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassen etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinauslaufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen, abzulehnen. Die sogenannte Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) und darüber hinaus erreicht werden.

Diese gewählte Regelungssystematik, die auf einen einzuhaltenden Zielwert in den Aufenthaltsräumen abstellt, ist vor dem Hintergrund der Größe des Projektgebiets und durch die Konzeption des Bebauungsplans gegebenen Spielräume bei der Planumsetzung aus folgenden Gründen sinnvoll:

- 1.) Der Aufwand für Schallschutzmaßnahmen nimmt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden zu. Der Vorhabenträger kann selbst entscheiden, ob er in den stärker verkehrslärmbelasteten Bereichen den Aufwand auf sich nehmen und eine Wohnnutzung realisieren will, oder hier die Nutzungsspielräume des urbanen Gebiets zugunsten einer anderen als die Wohnnutzung ausschöpft.

2.) Bei der gewählten Festsetzungskonzeption kommt es nicht auf die vom Vorhabenträger einer Wohnung zugeschriebenen Funktionen der jeweiligen Räume an. Die typische Unterteilung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer spiegelt immer weniger die Lebenswirklichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner wider. Beispielsweise wird in Wohngemeinschaften das sogenannte Wohnzimmer oft auch als Schlafraum genutzt. Zudem ist derzeit vorgesehen, im Neubau ein Altenpflegeheim zu realisieren, sodass deutlich mehr Räume als Schlafraum genutzt werden als bei der Realisierung einer Wohnnutzung. Ein ausreichender Lärmschutz zur Sicherung der Nachtruhe ist somit für alle Räume erforderlich, in denen üblicherweise (dauerhaft) auch übernachtet werden kann.

Außenwohnbereiche

In der einschlägigen Rechtsprechung wurde festgestellt, dass Außenbereiche, die zum längerfristigen Aufenthalt bestimmt sind, schutzbedürftig sind. Dies betrifft mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche wie z.B. Balkone und Terrassen. Eine Notwendigkeit zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen liegt aber nicht schon vor, sobald der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Da Außenbereiche üblicherweise einem vorübergehenden Aufenthalt dienen, wurde die Vermeidung schädlicher Geräuschimmissionen und die Sicherstellung einer ausreichenden Sprachverständlichkeit in der Rechtsprechung als ausreichendes Schutzziel eingestuft. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen bei Außenwohnbereichen enthält die DIN 18005 die Regelung, dass die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen so weit reduziert werden, dass ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von maximal 62 dB(A) herangezogen.

Aufgrund der dargelegten Überschreitungen im Bereich der gebäudenahen Freiräume (z.B. Balkone und Loggien) wird zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation festgesetzt, dass tags gewährleistet wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Wert von 62 dB(A) eingehalten wird. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren die Eignung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Für einen mit einem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereich (z.B. Loggia, Balkon, Terrasse) einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, Glaselemente oder andere geeignete bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem jeweiligen Außenbereich ein Beurteilungspegel am Tag von ≤ 62 dB(A) erreicht wird. Der maßgebende Immissionsort ist der Mittelpunkt des jeweiligen Außenwohnbereichs, insbesondere einer Terrasse, einer Loggia und eines Balkons, in einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante des Fertigfußbodens. (siehe Festsetzung Nr. 3.2)

Vor dem Hintergrund des Regelungsziels kommt es nicht darauf an, dass ein Tagpegel in Höhe von 62 dB(A) bereits unmittelbar an der äußeren Grenze des Außenwohnbereichs (also z.B. an der Balkonbrüstung) erreicht werden muss, sondern an den Stellen, an dem sich Bewohnerinnen und Bewohner auch aufhalten können. Als konkreter Nachweis wird daher der Mittelpunkt des jeweiligen Außenwohnbereichs angegeben. Somit sind auch Maßnahmen an der Balkonbrüstung (z.B. Teilverglasung) möglich, um den definierten Zielwert zu erreichen.

Als Kriterium für die akustische Aufenthaltsqualität wurde die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler Sprechlautstärke angenommen. Bei längerem Aufenthalt auf dem Balkon ist es wahrscheinlich, dass die Kommunikation im Sitzen stattfindet. Daher wird die Nachweishöhe auf 1,20 m angegeben. Damit wird auf eine sitzende Person abgestellt, deren Ohr sich auf einer entsprechenden Höhe befindet.

Unter der Berücksichtigung der ermittelten Schalldämmmaße ist die Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel innerhalb der Gebäude gewährleistet.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist sowohl untersucht worden wie sich die Umgebung des Plangebietes auf die schutzwürdige Nutzung innerhalb des Plangebietes auswirkt, als auch die Auswirkungen der durch die Umsetzung der Planung entstehenden Emissionen auf dessen Umgebung.

Die Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen Emissionen erfolgt auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die zugehörigen Schallausbreitungen werden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe wurde u.a. das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 171 herangezogen. Für die umliegenden Gewerbenutzungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel in Ansatz gebracht. Zudem werden die Lärmemissionen von Veranstaltungen im Schützenhaus bei teilgeöffnetem Fenster mit einem Innenpegel von 99 dB(A) berücksichtigt. Dabei wird auf das teilgeöffnete Fenster abgestellt, da größere Öffnungen des Fensters bereits im Bestand zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führen würden. Es wird ein Spektrum für typische Pop-Musik zugrunde gelegt. Außerdem wird ein Zuschlag für Impulshaltigkeit von KI = 3 dB und ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit von KT = 3 dB vergeben.

Tagsüber sind aufgrund des Gewerbelärms an den Gebäudefassaden der geplanten Seniorenresidenz Geräuschimmissionen von bis zu 65 dB(A) zu erwarten, sodass der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten wird. Diese Überschreitung nimmt mit der Nähe zum Schützenhaus und einer höheren Geschossigkeit zu. Während für die unteren Geschosse keine oder nur partielle Überschreitungen des Richtwertes berechnet werden, ist der Anteil der betroffenen Fassadenabschnitte im 3. und 4. Obergeschoss deutlich höher. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 68 dB(A), sodass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um bis zu 23 dB(A) überschritten wird und eine Überschreitung der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) erreicht wird. Die Überschreitungen ergeben sich an der nordöstlichen und südöstlichen Teilfassade des geplanten Gebäudes. Nicht betrachtet wurden die Einwirkungen auf möglicherweise bestandsersetzende Baukörper im restlichen Geltungsbereich (Nordosten, Osten, Südosten des Plangebietes). Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Immissionspegel steigen, je näher sich die Fassade am Veranstaltungssaal der Schützengilde befindet.

Entsprechend sind Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Dies stellt insbesondere eine planerische Herausforderung dar, da die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche partiell Bereiche aufweist, wo die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch für den Verkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum anteilig überschritten werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms betrifft dies insbesondere den Blockinnenbereich. Daraus folgt, dass in Verbindung mit dem Verkehrslärm selbst eine konsequent auf die Lärmabschirmung abzielende Gebäudetypologie und Vorgaben zur Ausrichtung von Grundrissen nicht geeignet sind, den Immissionskonflikt abschließend zu lösen. Um trotz der erhöhten Immissionsrichtwerte gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

Zum Schutz vor Gewerbelärm ~~sind~~ für die in den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenbereichen gelegenen Wohnungen entweder nicht offenbare Fenster einzubauen oder es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen

a. während der Tagzeit 0,5 m vor offenbaren Fenstern ein Immissionspegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird und

b. während der Nachtzeit insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (siehe Festsetzung Nr. 3.3)

Es müssen folglich Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Wohnruhe sowie eine ausreichende Nachtruhe in den Wohnräumen ermöglichen. Je nach Ausmaß der Lärmbelastung durch Gewerbelärm ist hierfür ein unterschiedliches Maßnahmenpaket erforderlich. Es wird sowohl der Einbau nicht öffentlicher Fenster ermöglicht als auch die Option geschaffen, den, wobei jeweils ein definierten Zielwert 0,5 m vor dem öffentlicher Fenster bzw. im Gebäudeinneren zu erreichen erreicht werden muss. Die Lärmbelastung der Fassadenbereiche nimmt mit der räumlichen Nähe zum Veranstaltungssaal der Schützengilde zu, doch auch an der am weitesten entfernt liegenden Fassade können die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Demnach werden alle zum Innenhof gerichteten Fassaden mit einem „(A)“ gekennzeichnet und es sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Generell wird der Einbau nicht öffentlicher Fenster zwar durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, die Option für die Verwendung öffentlicher Fenster jedoch trotz der Gewerbelärmimmissionen ebenfalls beibehalten und als bevorzugte Variante betrachtet. Öffentliche Fenster ermöglichen Als Nachteil ist jedoch die den Bewohnerinnen und Bewohnern verwehrt Möglichkeit, nach Belieben ein Fenster zu öffnen und zu schließen, zu werten. Dies ist dies nicht möglich, kann dies die geht mit einer starken Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität einher negativ beeinflussen, denn der natürliche akustische Außenraumbezug geht verloren. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist, wie auch bereits hinsichtlich des Verkehrslärms beschrieben wurde. Hinzukommend ist keine natürliche Luftzirkulation möglich, was sich ebenfalls negativ auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirken kann. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass die Planung die Ausrichtung von Zimmern des Seniorenwohnheims zum Innenhof vorsieht und es sich damit nicht um Wohnungen handelt, bei denen Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf auf andere Zimmer ausweichen könnten. Auch bei der Vermarktung der Wohnungen muss mit erheblichen Akzeptanzproblemen bei Bewohnerinnen und Bewohnern gerechnet werden, was wiederum die Wirtschaftlichkeit des Projekts und damit gegebenenfalls die Umsetzung des Plans gefährdet.

Insbesondere für Wohnungen, würde die Verwendung nicht-öffentlicher Fenster mit künstlicher Belüftung nicht empfohlen. Ein natürlicher Luftaustausch zwischen Innenraum und dem außerhalb des Gebäudes gelegenen Bereichen wird somit unterbunden. Dieser Lösungsansatz reflektiert den Wortlaut der TA Lärm, denn die dort vorgegebenen Immissionsrichtwerte sind vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Allerdings Ein nicht öffentliches Fenster stellt jedoch keinen relevanten Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm dar kann es eine kostengünstigere Alternative zu dem Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen darstellen. Dieser Lösungsansatz Zudem reflektiert dieser Lösungsansatz den Wortlaut der TA Lärm, denn die dort vorgegebenen Immissionsrichtwerte sind vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Ein nicht öffentliches Fenster stellt jedoch keinen relevanten Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm dar. Der Vorteil dieses Lösungsansatzes besteht insbesondere in den geringeren Kosten. Zwar sind auch die Kosten für ein künstliches Belüftungssystem zu bedenken, dieses ist jedoch aus Energiespargründen häufig bereits ohnehin vorgesehen. Auch durch den Einbau nicht öffentlicher Fenster können somit in der Kombination mit einem künstlichen Belüftungssystem daher gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Werden öffnbare Fenster eingebaut, sind tagsüber ~~sind~~ Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass 0,5 m vor den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Immissionspegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird. Durch die beispielhaft aufgeführten Maßnahmen ist dann sicherzustellen, dass die Gewerbelärmbelastung vor einem öffnbaren Fenster (und somit maßgeblichen Immissionsort) so weit abgebaut wird, dass der Immissionsrichtwert in Folge der Maßnahme eingehalten werden kann. Auf diese Weise wird kann gewährleistet werden, dass die Wohnruhe auch bei geöffnetem Fenster gewahrt bleibt. Indem der Bebauungsplan einen Puffer für die Tiefe der Blockrandbebauung ermöglicht, bleibt dem Betreibenden freigestellt, ob der Zielwert von 63 dB(A) durch Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten oder eine ähnliche Maßnahme erreicht wird.

Nachts hingegen müssen bei der Verwendung öffentlicher Fenster Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen ermöglichen. Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich auch hier, wie bereits im Zusammenhang mit der Verkehrslärmbelastung dargelegt, aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr der schlafenden Person ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. ~~Die Lärmbelastung der Fassadenbereiche nimmt mit der räumlichen Nähe zum Veranstaltungssaal der Schützengilde zu, doch auch an der am weitesten entfernt liegenden Fassade können die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Demnach werden alle zum Innenhof gerichteten Fassaden mit einem „(A)“ gekennzeichnet und es sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen.~~ Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Zwar ist dem Wortlaut der TA Lärm nach die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch nachts 0,5 m vor dem geöffnetem Fenster nachzuweisen. Die Intention hinter dieser Regelung ist jedoch, dass 0,5 m vor dem Fenster die Gewerbelärmbelastung bereits so weit abgebaut sein soll, dass eine ausreichende Nachtruhe auch bei gekipptem Fenster, um auch nachts eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherzustellen, gewährleistet ist. Im Zuge des Nachweisverfahrens zur Einhaltung des Innenraumpegels von 30 dB(A) für den Nachtzeitraum sind für den Außenschallpegel vor der Fassade kumulativ die Geräusche (d. h. Beurteilungspegel) durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie gewerbliche Geräusche zu berücksichtigen. Mithin wird „innen“ ein hohes Schutzniveau erzielt. Dieses hohe Schutzniveau rechtfertigt auch die vorgesehene Maßnahme zur Konfliktlösung im Vergleich zu anderen, ebenfalls möglichen Konfliktlösungsstrategien.

Da die Immissionsrichtwerte auch für den Tagzeitraum partiell überschritten werden, ist die Festsetzung Nr. 3.2 auch hinsichtlich der zum Blockinneren ausgerichteten Außenwohnbereiche anzuwenden. Für die betroffenen Bereiche sind entsprechende Maßnahmen (verglaste Loggia o.Ä.) zu erbringen. Als erzweiteine weitere Lösungsmöglichkeit alternative kommt an den Stellen, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts nicht eingehalten werden können, eine hinterlüftete Glasfassade in Betracht. Über hinterlüftete Glasfassaden (sog. Prallscheiben) werden Lärmimmissionen vor dem Immissionspunkt abgebaut, sodass die von der TA Lärm vorgeschriebenen Außenlärmpegel eingehalten werden können. Als bauliche Maßnahmen sind hier z. B. Prallscheiben außerhalb der Fenster mit mehr als 50 cm Abstand zur Gebäudewand gemeint. Sofern Loggien vorgesehen sind, kann durch deren Verglasung ein vergleichbarer Effekt erreicht werden, der jedoch die Gebäudegestaltung weniger stark verändert.

Hinterlüftete Glasfassaden, die mit mindestens 51 cm vor die eigentliche Fassade vorgehängt werden, um den eigentlichen maßgeblichen Immissionspunkt (50 cm vor dem geöffneten Fenster) zu schützen, schaffen einen effektiven Lärmschutz, ohne die natürliche Lüftungsmöglichkeit wie bei Variante 1 zu unterbinden. Werden bauliche Lösungen mit verglasten Loggien verfolgt, kann zugleich der Wohnaußenbereich vor Gewerbelärm geschützt werden.

In Bezug auf diesen Ansatz ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zur Realisierung der baulichen Maßnahmen ein Abrücken der Gebäudekörper von den Baugrenzen erforderlich wäre, was entweder zu einem Flächenverlust oder alternativ zu einer Verringerung des Blockinnenbereichs führen würde. Indem im Rahmen des Bebauungsplans ein Puffer für eine hinterlüftete Glasfassade beibehalten wurde, wird die Umsetzung

grundsätzlich ermöglicht. Dennoch gilt es zu berücksichtigen, dass durch die Verwendung von Prallscheiben mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, zu rechnen ist. Ferner verringern diese Maßnahmen den Lichteinfall in den Wohnungen. Zusätzlich ist auf die hohen Baukosten hinzuweisen, die durch die erforderlichen baulichen Maßnahmen entstehen würden. Auch ziehen Prallscheiben oder verglaste Loggien einen hohen Wartungs- und Reinigungsaufwand nach sich. Aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner wäre mit erhöhten Kosten (Mietnebenkosten bzw. Hausgeld) zu rechnen. Es kann deshalb auch nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Lärmschutzmaßnahmen zu einem erschwerten Verkauf bzw. Vermietung der Wohnungen kommt, was langfristig negative Auswirkungen auf eine Quartiersentwicklung bedeutet.

Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans die Wahl der Maßnahmen für den Umgang mit den Lärmimmissionen offen halten, wird das Abstellen auf den Innenraumpegel ~~kann somit~~ als Vorzugsvariante gewertet ~~werden~~. Der entscheidende Unterschied zum herkömmlichen passiven Schallschutz ist, dass in den Schlafräumen ein gesundheitlich unbedenklicher Innenraumpegel garantiert werden kann, ohne auf die Öffnungsmöglichkeit des Fensters verzichten zu müssen. Folglich kann durch die besondere Fensterkonstruktion weiterhin eine natürliche Belüftung der Schlaf- und Aufenthaltsräume erfolgen. Weiterhin ist durch die Fensterkonstruktion nicht mit einer Beeinträchtigung des Lichteinfalls zu rechnen, was ebenfalls zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt. Auch optische Beeinträchtigungen der Gebäudekörper und des Ortsbilds sind durch die Verwendung der Fensterkonstruktionen nicht zu erwarten. Des Weiteren kann den Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit gegeben werden, die Außenwelt ähnlich zu wie durch normale Fensterkonstruktionen wahrzunehmen, was im Vergleich zu Prallscheiben o.ä. zu einem erhöhten Wohnkomfort beiträgt.

Diese Punkte sind insbesondere auch vor dem Hintergrund relevant, dass derzeit die Entwicklung eines Altenpflegeheims für den Neubau angedacht ist. Die Räume für Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung sollen auch zum Innenhof ausgerichtet werden. Da es sich hierbei nicht um Wohnungen mit verschiedenen genutzten Räumen handelt, ist es um so wichtiger, für jedes einzelne Zimmer eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können.

Jedoch ist für die besondere Fensterkonstruktion mit einem erhöhten baulichen Kostenaufwand zu rechnen, der die Kosten für herkömmliche Fenster übersteigt.

Insgesamt sichert die getroffene Festsetzung die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der bestehenden Nutzung. Die vorangegangenen Erläuterungen zeigen beispielhafte Lösungsmöglichkeiten auf. Die offene Formulierung der Festsetzung überlässt die Wahl der Maßnahme letztendlich dem Betreibenden selbst, der eine Gewichtung von finanziellen, gestalterischen und praktischen Aspekten vornehmen kann. Gleichwohl ist die Einhaltung der vorgegebenen Werte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung ist auch ermittelt worden, ob beim Betrieb des geplanten Seniorenwohnheims die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft eingehalten werden können. Als relevante Geräuschquellen, die von der Betreibung der geplanten Seniorenresidenz ausgehen, sind insbesondere das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die Parkplatznutzung, die Anlieferung durch Lkw, die Müllentsorgung sowie der Betrieb haustechnischer Anlagen untersucht worden. Für die Nachbarschaft kommt es durch den Betrieb der Seniorenresidenz zu keinen Beeinträchtigungen. Da es durch die Anlieferung allerdings für die geplanten Nutzungen selbst zu Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte im Nachtzeitraum käme, ist die Anlieferung für den Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auszuschließen. Weiterhin ist die Stellplatznutzung für den Nachtzeitraum einzuschränken, weil es durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommen kann.

Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Folgende Festsetzung wurde entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. (vgl. textliche Festsetzung 3.4)

Durch die oben genannten Maßnahmen zum Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt. Der Bebauungsplan ist folglich umsetzbar.

Geruch

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Gelände der BrauManufaktur Härke. Zunächst war vorgesehen, dass diese auch im Rahmen der vorgesehenen Umbaumaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 171 „Brauereiquartier“ weiterbetrieben werden soll, nun wurde jedoch entschieden, den Brauereibetrieb einzustellen. Eine Geruchsbelästigung ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Auch bei einem möglichen Weiterbetrieb wird jedoch von keiner Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen ausgegangen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 171 wurde eine Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit für den Geltungsbereich erarbeitet (09.12.2022), um negative Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 ausschließen zu können.

Bereits für die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplans Nr. 171 wird der Immissionsrichtwert der TA Luft 2021 unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass die Geruchsstundenhäufigkeit mit steigender Entfernung zur Brauereinutzung abnimmt. Somit wird auch für die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 von keiner Beeinträchtigung durch die Geruchsimmissionen des Brauereibetriebes der BrauManufaktur Härke ausgegangen, unabhängig davon, ob der Brauereibetrieb weitergeführt oder eingestellt wird.

4.4.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Auf den zu überplanenden Flächen im Plangebiet kann aufgrund der Vornutzungen durch eine Betriebstankstelle und einer Autowerkstatt das Vorkommen von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Orientierende Grundwasserbeprobungen sowie Bodenuntersuchungen im Jahr 2001 ergaben keine Auffälligkeiten und Hinweise auf Verunreinigungen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung der Bodenproben gab keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen schädlicher Bodenverhältnisse. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden. In mittelbarer Umgebung des Plangebietes sind Altlasten bekannt, die nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben, allerdings zu Verunreinigungen des Grundwassers innerhalb des Plangebietes führen könnten. Sollte eine Grundwasserhaltung vorgesehen sein, so ist die Möglichkeit von Schadstoffmobilisierungen zu berücksichtigen und die untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen.

Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Für die Flurstücke, die im Plangebiet für die Bebauung vorgesehenen sind (5/11, 11/5, 11/7, 11/9, 11/10, 12/1, 16/5, 62/5, 62/10, 137/16) besteht gemäß der Stellungnahme des LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung vom 31. Januar 2023 kein Kampfmittelverdacht.

Nach heutigem Kenntnisstand sind deshalb für diese Flurstücke keine weiteren Maßnahmen notwendig.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünfläche

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Straße „Am Werderpark“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan Nr. 171 „Werderstraße/Am Werderpark/ Schützenstraße/Gröpern/Pulverturmwall (Brauereiquartier)“ an und ergänzt sie. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung aus dem Wettbewerb entsprochen, den Werderpark in Richtung Innenstadt und Bahnhof weiterzuführen. Die festgesetzte öffentliche

Grünfläche umfasst etwa 430 m² und weist damit nur bedingt eine ausreichende Größe für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage auf. Indem sie jedoch in Bezug zu der angrenzenden ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche betrachtet wird, entsteht eine ausreichende Größe für eine qualitätsvolle Grünflächengestaltung. Darüber hinaus ist es vorgesehen, auch die östlich angrenzende Teilfläche des urbanen Gebietes parkähnlich zu entwickeln, sodass insgesamt ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept entsteht. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage stellt eine wichtige Fuß-/ und Radwegeverbindung zwischen dem Norden der Stadt Peine und der Innenstadt/Bahnhof dar. Fuß- und Radwege innerhalb der Grünfläche sind möglich. Die öffentliche Grünfläche dient in erster Linie der Erholungsnutzung der Allgemeinheit.

4.6 Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

4.6.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Durchführung der städtebaulichen Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von dem fehlendem Ausgleichserfordernis kommt es im Vergleich zur Bestandsbebauung zu keiner Verschlechterung der Belange für Natur und Landschaft. In Folge der Planung werden mindestens 14 % der Flächen unversiegelt und gärtnerisch angelegt sein. Dies ergibt sich insbesondere aus der Anlegung einer öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes. In der Bestandssituation sind die bislang gewerblich genutzten Flächen nahezu vollflächig versiegelt. Schätzungsweise liegt der Versiegelungsgrad im Bestand zwischen 0,9 und 1,0. Lediglich im Innenhofbereich befinden sich vereinzelte Bäume. In der Summe wird der Versiegelungsanteil im Plangebiet durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und der Ausgestaltung der Grünfläche im Zuge der Überplanung verringert. Die Linden, die insbesondere eine positive Funktion für den Artenschutz erfüllen, können im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

4.6.2 Begrünungsmaßnahmen, Erhaltungsgebote

Dachbegrünung

Für die neugeplanten Gebäude ist die Realisierung von geeigneten Dachflächen vorgesehen. Gründächer auf Dächern mit einer steileren Dachneigung sind in der Regel technisch zwar machbar, aber unverhältnismäßig aufwändig, sodass in diesem Fall von einer Begrünung abgesehen wird. Langfristig ist es jedoch auch möglich, dass die Bestandsgebäude im Osten des Plangebietes durch Neubauten ersetzt werden. Der Bebauungsplan schreibt die Realisierung einer geeigneten Dachform nicht vor, sodass für diese Gebäude auch Flachdächer umgesetzt werden könnten, für die eine Begrünung durchaus umsetzbar ist. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Dachflächen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss, die als Flachdächer realisiert werden, sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. (Siehe Festsetzung Nr. 4.1)

Die Umsetzung von Gründächern trägt unter anderem zu der Förderung der Verdunstungskomponente und der Rückhaltung/Speicherung des Niederschlagswassers bei. Sie bringt neben ihren positiven Auswirkungen auf das Wassermanagement weitere positive Faktoren mit sich: Sie wirkt klimatisch ausgleichend und mindert die Bildung städtischer Wärmeinseln, filtert Luftinhaltsstoffe, trägt zur Kohlenstoffspeicherung und zur Sauerstoffproduktion bei, bindet Feinstäube und bildet eine stadökologisch wirksame Vegetationsfläche, indem sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert.

Die festgesetzte Substratstärke von mindestens 12 cm ist das erforderliche Mindestmaß, um die oben geschilderten Vorteile der Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Es wird zudem eine Substratstärke von

12 cm gewählt, um einen unwirtschaftlichen Mehraufwand für die Statik und die Dachkonstruktion zu vermeiden. Bei Substratstärke von mindestens 12 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Darüber hinaus entspricht die extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von 12 cm der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Auch eine ordnungsgemäße Entwässerung kann mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm gewährleistet werden.

Für die überbaubare Fläche im Innenhofbereich soll eine intensive Dachbegrünung umgesetzt werden. Es wird daher folgendes festgesetzt:

In dem Bereich, in dem eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig ist, sind die Dachflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v. H. mit Kleingehölzen und Stauden zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf den Dachflächen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. (siehe Festsetzung Nr. 4.2)

So soll der Innenhof durch die begrünten Dachflächen einen stadtökologischen Beitrag leisten und eine entsprechende Vegetationsstruktur entwickelt werden. Insbesondere der Innenhofbereich, der nur durch eine eingeschossige Bebauung überbaut werden kann, ist von der umliegenden Blockrandbebauung einsehbar. Gestalterisch ist es daher sinnvoll, die Dachflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft trägt insbesondere dazu bei, dass deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden als angenehmer beziehungsweise naturnäher als „harte“ Dächer empfunden werden. Aufgrund der in Teilen hohen baulichen Ausnutzung bieten die Dachflächen – neben den öffentlichen Grünflächen – das größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen. Die Festsetzung gilt insbesondere auch für Nebenanlagen, um eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen im Innenhofbereich zu gewährleisten. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um nicht nur Rasenflächen, Stauden und Bodendeckern, sondern auch größeren Sträuchern und Hecken mit ihrem höheren Wurzelraumbedarf geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Um Baumpflanzungen im Innenhofbereich dennoch zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 1,00 m im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume erforderlich. Durch das festgesetzte Vegetationsvolumen von mindestens 12 m³ pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht und ein Ausfall vermieden werden kann.

Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Eine Einschränkung der Vorschrift erfolgt daher, um auf den Dachflächen anteilig Dachterrassen, Anlagen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – dienen, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind. Nicht von der Begrünung abgesehen werden darf hingegen in Bereichen mit Anlagen zur Energiegewinnung, denn sie können in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden. Kühlungseffekte durch Dachbegrünung erhöhen sogar die Wirkungsgrade von Photovoltaik- und Solaranlagen.

Mit der Festsetzung wird somit der Zielvorstellung zu nachhaltigen Bauen entsprochen und gleichzeitig ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser gewährleistet.

Ziel der Festsetzung ist es, auf der bezeichneten Fläche oberhalb der Tiefgaragen und sonstigen Kellerräume die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um den vielfältigen funktionalen Anforderungen dieser Bereiche Rechnung zu tragen, sind von dieser Regelung Flächen für Wege und Terrassen ausgenommen.

Begrünung von Freiflächen

Der städtebauliche Wettbewerb sieht vor, den Werderpark keilförmig weiter in Richtung Bahnhof zu führen. Dies wird im Bebauungsplan zum einen durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche dargestellt. Zum anderen ist es für diese städtebauliche Zielsetzung erforderlich, auch für die mit „(B)“ gekennzeichnete Fläche (siehe Kapitel Nr. 4.2.3) eine grünplanerische Gestaltung festzusetzen und sie in ihrer Funktion der Parkfläche hinzuzufügen. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Die mit „(B)“ gekennzeichnete Fläche ist zu mind. 50 % unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit wasser-, - oder luftundurchlässigen Materialien, Mineralstoffe wie Steine, Kies o.Ä. sind unzulässig. (siehe Festsetzung Nr. 5.1)

Die Festsetzung dient dazu, eine parkähnliche Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zu gewährleisten. Die genauere Gestaltung der Fläche wird im städtebaulichen Vertrag, der zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen wird, geregelt. Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche soll sichergestellt werden, dass diese einen ökologisch wertvollen Beitrag leistet. Dementsprechend wird der Erhalt eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen angestrebt, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeleitet werden kann. Gleichzeitig werden Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens anteilig erhalten. Neben der wasser- und luftdurchlässigen Bauweise von Wegen und Zufahrten sind Flächen, die nicht überbaut werden, explizit unversiegelt zu lassen und entsprechend zu begrünen. Auch dies fördert die Versickerungsfähigkeit des Bodens und trägt dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen weitmöglichst zu erhalten. Gleichzeitig soll die Möglichkeit beibehalten werden, einen Weg anzulegen, sodass 50 % der Fläche versiegelt werden dürfen.

Erhaltungsgebote

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Linden, die aufgrund ihrer stadtbildprägenden Wirkung erhalten bleiben sollen. Sie sind daher in der Planzeichnung mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Die beiden Bäume befinden sich unmittelbar im Übergang zwischen dem bereits bestehenden Werderpark. Diese Bäume tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang zwischen alt und neu zu markieren. Zudem prägen sie das Straßenbild der Kleine Schützenstraße. Aufgrund ihrer Lage im Eckbereich des Plangebietes befinden sich die Bäume in einer besonders markanten Position und wirken auch prägend auf den neu entstehenden öffentlichen Raum. Für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger, Fledermäuse und Vogelarten die beiden Linden zudem einen Nahrungs-, Brut- und Lebensraum dar. Die Erhaltung und Nachpflanzverpflichtung für orts- und landschaftsbildprägende Gehölze an den vorhandenen Standorten dient der Bewahrung der Identität des Gebietes.

4.6.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Zur Realisierung des Gesamtvorhabens ist es erforderlich, das im Vorhabengebiet vorhandene Postgebäude sowie die gewerblich genutzte Häuserzeile an der Straße „Am Werderpark“ und Kleine Schützenstraße abzubauen und einen Neubau zu errichten. Durch die damit einhergehenden Abbruch- und Rodungsarbeiten im Zuge der Baufeldräumung kann es zu einer Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten gesetzlich geschützter Tierarten kommen. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. Es gilt, einerseits den Erhaltungszustand der geschützten Arten zu wahren, andererseits die Planungssicherheit des Vorhabenträgers zu gewährleisten. Dazu wurde zunächst die Betroffenheit der im Plangebiet vorkommenden Arten geprüft. Danach wurde eine Prüfung der Beeinträchtigung/ der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Sie dient der Ermittlung, ob unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggfs. funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände erfüllt sind. Abschließend wurde

geprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG, sofern erforderlich, erfüllt sind.

Im Rahmen des Gutachtens werden Vogel- und Fledermausarten betrachtet. Alle wildlebenden Vögel (mit Ausnahme der verwilderten Haustaube) gehören nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den geschützten und Fledermäuse zu den streng geschützten Arten. Untersucht werden insbesondere die baubedingten Wirkfaktoren (Zerstörung von Lebensstätten, Unfallrisiko und Lärmimmissionen) und die anlagebedingten Wirkungen (Verlust von Lebensstätten).

Es fanden am 29.08.2023 und am 11.09.2023 Begehungen der zu überplanenden Gebäude im Westen des Plangebietes statt, am 22.08.2023 und 05.09.2023 wurde eine Ausflugkontrolle für Fledermäuse durchgeführt. Dabei wurden die beiden Linden an der Kleinen Schützenstraße als potentielle (Winter-) Quartiere identifiziert. An und in den Gebäuden gab es keine Hinweise auf individuenreiche (Wochenstuben-) Quartiere. In einem der Gebäude sind zwei (Männchen-) Quartiere der Zwergfledermaus identifiziert worden, auch wurden zwei ausfliegende und zwei überfliegende Fledermäuse beobachtet.

Da die Untersuchungen im August/ September durchgeführt wurden und somit außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten, kann der Umfang der für diese Tiergruppe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nur über eine Potenzialabschätzung (überschlägige Prognose) ermittelt werden und nicht aufgrund eines direkten Nachweises. Es wurden insbesondere Hinweise auf das Vorkommen des Hausrotschwanzes und des Haussperlings festgestellt. Auch Mauersegler können potentiell vorkommen, Hinweise auf das Vorkommen der Mehlschwalbe und des Stars konnten nicht festgestellt werden. Insgesamt wurden 14 nachweisliche und potentielle Lebensstätten von Vogelarten identifiziert.

Aufgrund der geplanten Abrissarbeiten werden zwei Lebensstätten von Zwergfledermäusen und zwei potenzielle (Winter-) Quartiere von Fledermäusen in Baumhöhlen zerstört. Des Weiteren werden 14 (potenzielle) Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten zerstört (Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter). Damit ist der Tatbestand des Schädigungsverbots nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Weitere Verbotstatbestände (Tötungsverbot und Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und 2) treten ein, wenn die Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bauzeitenregelung: Abbrucharbeiten sollten im Zeitraum November bis März durchgeführt werden (außerhalb der Brutzeit und während der Winterruhe), um einen Verstoß gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Finden Abbrucharbeiten im Zeitraum von Mitte März bis Ende Oktober statt, kann die Nutzung der vorhandenen Lebensstätten durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert werden. Alternativ muss eine ökologische Baubegleitung stattfinden.
- Erhalt der Linden: Die beiden Linden sollten bestenfalls erhalten werden und durch entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baufeldräumung geschützt werden. Ist die Fällung der Linden unvermeidlich, müssen die Bäume auf tatsächlich vorhandene Lebensstätten untersucht werden. Sind Brutstätten oder Fledermausquartiere vorhanden, müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich ermittelt werden.
- Die Rodung der übrigen Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit (von November bis März) durchgeführt werden oder (im Zeitraum Mitte März – Ende Oktober) durch eine ökologische Baubegleitung begleitet werden.
- Da durch den Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Vegetation (potenzielle) Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln zerstört werden, wird gegen das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen, welches auch für nicht besetzte, dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt. Für den möglichen Verlust von Lebensstätten in Vegetationsstrukturen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nur für Höhlenbrüter erforderlich und auch nur wenn eine Fällung der Linden unvermeidlich ist. Für die frei brütenden Vogelarten (z.B. Amsel) wird davon ausgegangen,

dass während der Bauphase die im Nahbereich vorhandenen Vegetationsstrukturen (z.B. efeubewachsene Mauer und Bäume) ausreichend Ausweichmöglichkeiten für den Nestbau bieten.

- Um Ausfälle bei der Fortpflanzung der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind während der Bauphase als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Ersatzlebensstätten an Nebengebäuden und/ oder Bäumen zu schaffen. Die Ersatzlebensstätten sind im Verhältnis 1:3 eingriffsnah anzubringen, um den räumlichen Zusammenhang der ökologischen Funktionen zu wahren. Die Anbringung muss vor Beginn der Fortpflanzungszeit, bis zum 28. Februar/ 29. Februar erfolgen. Dementsprechend sind folgende Ersatzlebensstätten fachgerecht und möglichst Eingriffsnah anzubringen. Diese Lebensstätten sind am Neubau dauerhaft und fachgerecht anzubringen:
 - o 6 Fledermausspalkkästen
 - o 6 Nisthilfen für Nischenbrüter
 - o 9 Mauerseglerkästen
 - o 6 Sperlingskoloniekästen

Es wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

In dem urbanen Gebiet sind an geeigneten Stellen jeweils sechs Fledermausspalkkästen, sechs Nisthilfen für Nischenbrüter, neun Mauerseglerkästen und sechs Sperlingskoloniekästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die in Satz 1 benannten Ersatzlebensstätten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an Nebengebäuden und/ oder Bäumen anzubringen und zu erhalten. (siehe Festsetzung Nr. 5.2)

Mit den genannten Schutzmaßnahmen bleibt die Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng geschützte europäische Vogel- und Fledermausarten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erhalten. Werden die genannten Maßnahmen durchgeführt, sind Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen und das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Neben der Dimensionierung sowie der Ausrichtung der baulichen Anlagen trägt ebenfalls die Gestaltung der Fassaden ebenfalls dazu bei, welche räumliche Wirkung die geplanten Gebäudekörper entfalten und ob sie sich in das Ortsbild einfügen. Vorgaben zu der Fassadengestaltung werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Für den Innenhofbereich des Plangebietes sollen nur Flachdächer zulässig sein. Grund dafür ist unter anderem, dass die Gebäude im Innenhofbereich von der umliegenden Blockrandstruktur einsehbar sind und als harmonische, begrünte Dachlandschaft wahrnehmbar sein sollen. Satteldächer und andere geneigte Dachformen gehen darüber hinaus meist mit einer erhöhten Gebäudehöhe einher, was für den Innenhofbereich aus gestalterischen Gründen vermieden werden soll. Schließlich trägt der Innenhof zur Belichtung und Belüftung der umliegenden Blockrandstruktur bei. Aus diesem Grund soll die Bebauung im Innenhof in ihrer Geschossigkeit so reduziert wie möglich umgesetzt werden und zudem von der umgebenden Blockrandstruktur als begrünte Fläche wahrgenommen werden. Ein weiterer Grund für die Festsetzung von Flachdächern im Innenhofbereich ist die vorgeschriebene Dachbegrünung, welche sich aus statischen Gründen einfacher auf Flachdächern umsetzen lässt als auf anderen Dachformen. Sollte ein durchgehenden Tiefgaragen- oder Garagengeschoss entstehen, kann durch die Festsetzung eines Flachdaches die Begehbarkeit und Nutzbarkeit der Dachfläche gefördert werden.

4.8 Werbeanlagen

Für das Plangebiet gilt die Werbesatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Peine in der Fassung 28. April 2005/23. Juni 2005. Die Werbesatzung soll sich positiv auf das Erscheinungsbild der Kernstadt auswirken sowie gleichzeitig ausreichende Freiheiten und Möglichkeiten für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für Handel und Gewerbe bieten. Auf diese Weise sollen insbesondere die Wirkung der historischen Straßenzüge geschützt werden. Die Werbesatzung beinhaltet u.a. Angaben zur Höhe, Größe und Anzahl zulässiger Werbeanlagen sowie zu Fremdwerbung. In den Straßen Am Werderpark, Kleine Schützenstraße sowie an der Schützenstraße (westlicher Teil bis Ende Fußgängerzone) ist Fremdwerbung nicht zulässig. In absehbarer Zukunft soll die Werbesatzung überarbeitet werden. Auch die neue Fassung wird für das Plangebiet gültig sein.

Aufgrund der geltenden örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt Peine wird auf Festsetzungen zu Werbeanlagen innerhalb des Bebauungsplans verzichtet.

4.9 Hinweise

Werbeanlagen

Es gilt die Werbesatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Peine in der Fassung vom 28. April 2005/ 23. Juni 2005.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Abbruch- und Rodungsarbeiten sind im Zeitraum November bis März durchzuführen. Alternativ muss eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Gutachter gewährleistet sein.

Denkmalschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund archäologischer Funde in in umliegenden Gebieten mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen. Alle erdberührenden Arbeiten innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen gem. § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine. Gem. § 20 NDSchG unter ist Folgendes zu beachten:

- a) Alle Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine und sind bis zur Sohl-, bzw. Gründungstiefe baubegleitend archäologisch zu betreuen
- b) Die archäologische Begleitung ist nach den Standards der archäologischen Kommission für Niedersachsen auszuführen.
- c) Für die Grabung ist eine Grabungsziffer des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bezirksarchäologie Braunschweig abzurufen.
- d) Die Kosten der archäologischen Baubegleitung sind nach § 6 Abs. 3 NDSchG zu durch den Veranlasser zu tragen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

Altlasten

In mittelbarer Umgebung sind Altlasten bekannt, die nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben. Sollte eine Grundwasserhaltung vorgesehen sein, so ist die Möglichkeit von Schadstoffmobilisierungen zu berücksichtigen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig einzubeziehen.

5 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.390 qm groß. Davon entfallen auf

das urbane Gebiet	6.545 qm
öffentliche Grünfläche	1.023 qm
die Straßenverkehrsfläche	1.820 qm

5.2 Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Peine keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

5.3 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die Planungskosten zu tragen.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag folgendes vereinbart:

- Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der gewerblichen Lärmimmissionen
- Gestaltung der Fassaden (insb. an der Kleine Schützenstraße) aus Gründen des Denkmalschutzes
- Absicherung der vorgesehenen Nutzungsmischung

5.4 Aufhebung bestehender Pläne

Es müssen keine bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden.

6 Verfahrensvermerk

Peine, den __.__.20__

gez.

(Bürgermeister)