B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100 A (Bahnhofstraße/Schützenstraße/Glockenstraße/Am Bahnhof) der Stadt Peine

Entwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) unter Zugrundelegung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Peine vom 8.12.1955 und seiner danach erfolgten Änderungen und Ergänzungen, genehmigt durch den Herrn Regierungspräsidenten am 9.7.1956/20.6.1962, entwickelt worden.

Nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als gemischtes Wohngebiet dargestellt.

Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, an der östlichen Seite der Hauptgeschäftsstraße der Stadt liegt. Seine südliche Begrenzung bildet der Bahnhof Peine.

Das Gebiet ist durch vorhandene ausgebaute Straßen bereits erschlossen. Alle erforderlichen Energie- und Abwasserleitungen sind vorhanden.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Aus dem Baugebiet liegt ein Bauantrag größeren Umfanges für dringende Geschäftserweiterungsmaßnahmen vor, der nach den derzeitigen Vorschriften des Baurechtes und in Verbindung mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, trotz Antrag auf Befreiung von zwingenden Vorschriften, nicht positiv entschieden werden konnte. Im Interesse der bauwilligen Bürger und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat darum die Höhere Verwaltungsbehörde empfohlen, einen Bebauungs- bzw. Sanierungsplan aufzustellen. Dieser Empfehlung hat sich der Rat am 6.3.1969 angeschlossen, um damit auch von seiner Seite den Geschäftsleuten Möglichkeiten zu eröffnen, ihre dem ständigen Wandel unterworfenen Betriebsplanungen den jeweiligen Verhältnissen und Erkenntnissen anzupassen.

Dieses ist aber nur dann gegeben, wenn nach Art und Maß der baulichen Nutzung neue Werte gesetzt werden. In Anlehnung und logischer Fortsetzung bereits aufgestellter und in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne über Gebiete entlang dem Zuge der Hauptgeschäftsstraße, soll nun auch dieses Gebiet in der Nutzung angehoben werden. Es soll als Kerngebiet festgesetzt werden. Dadurch kann eine Attraktivität erreicht werden, die bei der Lage des Gebietes gegenüber dem Bahnhof mit direkter Zufahrt-

straße (Glockenstraße) dorthin besonders wünschenswert ist, wenn nicht geboten scheint. Auch zur Bahnhofstraße gerichtet, soll die Planung einem Vergleich mit dem westlich davon entstehenden Stadtmitteprojekt standhalten können.

Aber nicht nur durch die bauliche Entwicklung, sondern auch durch die verkehrliche ist die Bauleitplanung begründet.
Die Glockenstraße wird, nachdem sich für eine zweite Nord-Süd-Verbindung über die Bundesbahn eine günstige Trasse anbietet, künftig Teil des Stadtkernringes, der in erforderlicher Breite den Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebaut werden soll. Auch der westliche Teil der Straße "Am Bahnhof" wird in diese Planung einbezogen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, doch wäre eine freiwillige Umlegung wegen des beabsichtigten baulichen Endzieles, das eine einheitliche Handhabung der Festsetzungen für alle Grundstücke erfordert, die damit zu einer ausgewogenen baulichen Gestaltung führen würde, zu empfehlen.

Die Gemeinbedarfsflächen gehen, sofern sich ein Mehrbedarf gegenüber den vorhandenen aus den Festsetzungen der Planung ergibt, in das Eigentum der Stadt Peine über.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 550.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von	1,2321 ha
2. Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen	1,1544 ha
3. Erschließungsflächen	
a) Straßen einschl. Parkflächen	
Übertrag	1,1544 ha

Übertrag: 1,1544 ha

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
vorhanden			
Bahnhofstraße	23,00 / 2	105,00	1207,50
Schützenstraße	13,00 / 2	100,00	650,00
Glockenstraße	3,00	109,00	327,00
Am Bahnhof	14,00 / 2	24,00	168,00
"	7,00 / 2	58,00	203,00
geplant			
Glockenstraße	5,00	108,00	540,00
Am Bahnhof	3,00	54,00	162,00
"	25,00 / 2	3,00	37,50
"	25,00 / 2	9,00	112,50
"	8,00 / 2	4,00	16,00
			3423,50
b) Grünflächen			408,00
		insgesamt	3832,00 ./. 0,3832 ha

(= ca. 33 % des Bruttobaugebietes)

4) Das Nettobauland beträgt mithin 0,7700 ha

Es ist bereits, mit Ausnahme geringfügiger Freiflächen auf einzelnen Grundstücken, die Bauwiche und Gebäudeabstandsflächen sind, bebaut.

5) Besiedlungsdichte

Die geplante Besiedlungsdichte kann nicht bestimmt werden, da in diesem Bereich überwiegend Geschäfts- und Gewerbebetriebe vorhanden sind, und die bauliche Entwicklung nach ihrer Art unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen heute noch nicht abzusehen ist, d.h. es ist nicht zu übersehen, in welchem Umfange die Gebäude mit Verkaufsräumen, Ausstellungsräumen usw. oder Wohnungen, die hier nach § 1 (5) BauNVO auch im Kerngebiet allgemein zulässig sind, belegt werden.

6) Im Planbereich können sich unter Berücksichtigung von 1-6geschossiger Bebauung insgesamt 21.145 qm Geschoßfläche ergeben.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{21.145}{7700} = 2{,}75 \text{ GFZ}$$

7) Berechnung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr

a) Stellplätze oder Garagen

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 A liegen bei voller Ausnutzung der GFZ 21 145 m² Geschoßflächen im 1. - 6. Geschoß. Bei der Verteilung dieser Flächen entsprechend dem Nutzungszweck wird davon ausgegangen, daß sich im 1. Geschoß (Erdgeschoß) Ladengeschäfte und Warenhäuser, im 2. Geschoß Büroräume, im 3. - 6. Geschoß Wohnungen befinden werden.

Durch den Gem.RdErl.d.Nds.MfVFuK, d.Nds.MdJ, d.Nds.FinM u.d.Nds.MfWuV vom 3.5.1962 (Nds.MinBl.Nr.20 v.22.5.1962) sind für diese verschiedenen Nutzungen (Verkehrsquellen) Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze bekanntgemacht, die Grundlage der nachfolgenden Bedarfsberechnung sein sollen.

Die Geschoßfläche des 1. Geschosses beträgt 7300 qm, die Nutzfläche wird mit 7300 - 10 % = 6570 qm angenommen. Da nach dem gem.RdErl.für 30 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz zu fordern ist, ergeben sich insgesamt $\frac{6570}{30}$ = ≈ 220 Stellplätze

Das 2. Geschoß hat eine Geschoßfläche von 4750 qm. Die Nutzfläche wird mit 4750 - 10 % = 4275 qm angenommen. Nach dem gem.RdErl.wäre für 40 qm Nutzfläche 1 Stellplatz zu fordern. Es ergeben sich also $\frac{4275}{40}$ = ≈ 106 Stellplätze

Das 3. - 6.Geschoß hat eine Geschoßfläche von 9995 qm. Es werden durchschnittlich 100 m² Geschoßfläche für 1 WE angenommen, so daß ca. 100 WE möglich sind. Diese 100 WE erfordern infolge ständig wachsender Motorisierung an Stellplätzen oder Garagen (Verhältnis 1:1) = 100 Stellplätze

zusammen 426 Stellplätze

Die Stellplätze sind im Baugebiet möglichst in Garagengeschossen unterzubringen. Der im Baugebiet nicht zu erfüllende Bedarf müßte über Ablösungen gesichert werden.

b) Öffentliche Parkplätze

Der Anteil der Stadt für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze), hervorgerufen durch Besucher und Belieferer des Baugebietes, beträgt nach Seite 96 des Generalverkehrsplanes der Stadt Peine (1964-65) 25 % des Bedarfes an privaten Stellplätzen.
Folglich sind $\frac{426}{4}$ = 106 Parkplätze zu schaffen, die infolge Platzmangels im Bebauungsplan Nr. 100 A auf dem etwa 200 m nordöstlich davon gelegenen Schützenplatz einzurichten sind.

Peine, den 24.4./5.11.1969

Bürgermeister i. V. Stadtdirektor

Stadt Peine