Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 79 A (zwischen Bundesbahn und Mühlenstraße)
der Stadt Peine

Entwicklung

Der Rat der Stadt Peine hat am 21.3.1968 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BbPl) Nr. 79 beschlossen, dessen Geltungsbereich begrenzt sein sollte im Westen durch den Geltungsbereich des BbPl Nr. 4, im Norden durch die Bundesbahn, im Osten durch die Bahnhofstraße und den Friedrich-Ebert-Platz, im Süden durch die Mühlenstraße.

Infolge dringend durchzuführender Erweiterungen von baulichen Anlagen einer im südlichen Planbereich liegenden Malzfabrik, die sich planungs- und baurechtlich nur über einen Bauleitplan verwirklichen lassen, ist der BbPl durch Ratsbeschluß vom 7.4.1971. in die Teile Nr. 79 A und Nr. 79 B aufgeteilt worden. Die Bauabsichten der Malzfabrik sollen so mit der Durchführung einer nur auf ihre Interessen und ihr Betriebsgelände ausgerichteten separaten Bauleitplanung entsprechend gefördert werden. Der Geltungsbereich des BbPl Nr. 79 A umfaßt daher nur die im Eigentum der Malzfabrik stehenden Grundstücke und zwei in ihrem Interessengebiet liegende; außerdem fünf weitere Grundstücke verschiedener Eigentümer.

Der BbPl ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) unter Zugrundelegung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FlNPl) 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, als auch aus zwingenden Gründen vor Aufstellung eines neuen FlNPl entwickelt worden.

Die Grundstücke der Malzfabrik sind in der Größe, die sie bei Genehmigung des FlNPl 1956 hatten, in diesem als Industriegebiet und im Entwurf eines neuen FlNPl aus dem Jahre 1963 unter Hinzunahme weiterer Eigentumsflächen im Norden und Westen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines neuen FlNPl läuft zur Zeit noch. Seit 1966 ist ein Raumordnungsverfahren nach dem Niedersächsischen Raumordnungsgesetz dazu eingeleitet worden.

Der Eigentümer der Malzfabrik hat der Stadt im Jahre 1965 seine weiteren betrieblichen und produktiven Entwicklungsabsichten bekanntgegeben und beantragt, alle dafür von ihm bis zu diesem Zeitpunkt

erworbenen und noch zu erwerbenden, in seinem Interessengebiet liegenden Grundstücke als gewerbliche Bauflächen in dem neuen FlNPl darzustellen. Diesem Anliegen ist der Rat nachgekommen und hat einstimmig am 23.9.1965 so beschlossen.

Nach weiteren Grundstückskäufen im Gebiet westlich des Nachtigallenweges, zu denen auch das Flurstück 121 zählt, das im derzeitig gültigen FlNPl 1956/62 als Gewerbegebiet dargestellt ist, ergibt sich die Situation, daß faktisch nur noch zwei Restgrundstücke im Eigentum der Malzfabrik (Flurstücke 511/120 und 119/1) nicht zu einer gewerblichen Baufläche zählen. Diese werden nun zusammen mit allen weiteren zur Malzfabrik gehörenden Eigentumsflächen einheitlich in das im BbPl festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einbezogen. Das ist erforderlich zur Herstellung des Ausgleiches zwischen geplanter intensiver Bebauung und von Bebauung freizuhaltender Eigentumsfläche. Als Gewerbegebiet sollen auch die im Interessengebiet der Malzfabrik liegenden Hausgrundstücke Mühlenstraße 12 und 14 festgsetzt werden, die zur Zeit noch Wohngebiet sind.

Die restlichen fünf Grundstücke im Geltungsbereich des BbPl nördlich der Mühlenstraße, westlich Nachtigallenweg, sind im FlNPl 1956/62 als Wohngebiet dargestellt. Sie werden im Hinblick auf die Entwicklung und ihre Nachbarschaft zur Malzfabrik im BbPl als Mischgebiet festgesetzt.

Lage des Baugebietes und Erschließung

Der BbPl erfaßt ein Gebiet nördlich der Mühlenstraße bis zu einer Tiefe, die durch die Eigentumsgrenzen der Malzfabrik begrenzt ist. Das Gebiet liegt mit Ausnahme der Flurstücke 121, 511/120, 119/1, 111/1 und 114/1 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist verkehrlich durch den Friedrich-Ebert-Platz, die Mühlenstraße und den Nachtigallenweg erschlossen. Letzterer soll, obwohl er das Betriebsgelände trennt und durch gute Verkehrsanbindung aller im Gebiet liegenden Grundstücke aufgegeben werden könnte, doch als Verkehrsfläche festgsetzt bleiben; er ist ein Teil der Fußwegeverbindung von der Kirchhofstraße über den alten Friedhof zur Mühlenstraße. Außerdem soll er Versorgungsleitungen aufnehmen und - notfalls - als Ausfahrt für die Malzfabrik auch dem Brandschutz dienen.

Alle erforderlichen Energie- und Abwasserleitungen sind vorhanden.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Der derzeitig gültige FlNPl ist als Beurteilungsgrundlage in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO und der Bauverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 9. 7. 1969 nicht mehr geeignet, die baulichen Erweiterungsabsichten der Malzfabrik durchzusetzen. Der FlNPl entbehrt sowohl der gemäß § 1 (2) BauNVO erforderlichen Darstellung der im Bereich der Malzfabrik für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als auch der globalen Auszeichnung des Maßes der baulichen Nutzung. Schon aus diesem Grund ist die Bauleitplanung erforderlich.

Die Malzfabrik besteht seit 1845 und errichtete ihre ersten Gebäude dort, wo sie noch heute ihren Sitz und ihre Produktionsstätte hat. Sie wurde im Laufe der Jahrzehnte ständig erweitert bis zu dem Umfang, den sie jetzt einnimmt. Die Erweiterungen waren nur durch vorausschauende Bodenvorratswirtschaft möglich. Der bis zu seiner gegenwärtigen Größe gewachsene Betrieb läßt sich allein vom Vermögen und den Kapitalinvestitionen her gesehen nicht mehr verlegen. Er kann nur an seinem jetzigen Standort vergrößert werden. Hinzu kommt nun eine Kapazitätserweiterung durch weitere bauliche Anlagen, die auch die Angliederung eines externen Betriebsteiles der Malzfabrik ermöglichen sollen, der an seinem Standort wegen äußerst beengter Platzverhältnisse nicht mehr erweitert werden kann. Die Bauleitplanung ist auch durch diese Entwicklung gerechtfertigt.

Durch den BbPl soll außerdem die städtebauliche Entwicklung der übrigen im Plangebiet liegenden Grundstücke geordnet werden, sowie die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Einmündung der Mühlenstraße in den Fuhsering, die die Anordnung einer Abbiegespur und entsprechende Sichtwinkel erfordern.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Überschlägliche Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Stadt Peine voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 380.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1.) Das Plangebiet hat eine Größe von 2,1230 ha
2.) Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen 2,1069 ha
3.) Erschließungsflächen
a) Straßen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Schmiegen m²	Fläche m²
vorhanden				
Zehnerstraße	10,00/2	24,00		120,00
Friedrich-Ebert-Platz	12,00/2	76,00		456,00
Mühlenstr.	13,00/2	298,00		1937,00
Fuhsering	20,00/2	120,00		1200,00
geplant				
Nachtigallenweg	6,50	96,00		624,00
Schmiegen				49,00
				4386,00
b) Parkflächen (in a) enthalten)				-
			insgesamt	4386,00

0,4386 ha

(= rd. 21 % des Bruttobaugebietes)

4.) Das Nettobauland beträgt mithin 1,6683 ha

Davon sind bereits 6 Einzelgrundstücke in Größe von 0,3081 ha und die Flächenanteile der Grundstücke der Malzfabrik bebaut, auf denen die Betriebsanlagen und Wohnungen der Betriebsinhaber stehen. Die weiteren

noch freien Flächen können nur in dem Umfange noch bebaut werden, der durch das Maß der baulichen Nutzung im BbPl gesetzt ist.

5.) Angaben über die Besiedlungsdichte entfallen, da die Gewerbegebietsflächen den weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmen und der Rest (4 Grundstücke mit Einzelhäusern) bereits bebaut ist.

Ruhender Verkehr

Die für die vorhandenen vier Einzelhäuser (m. 8 WE) auf den Mischgebietsflächen erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen.
Für die Einrichtung von Stellplätzen auf dem Fabrikgelände, die ihre Ursache in den Beschäftigten und Besuchern des Betriebes haben, ist dort selbst ausreichend Platz vorhanden.

Der Anteil der Stadt für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze) beträgt nach Seite 96 des Generalverkehrsplanes der Stadt Peine (1964-1965) 25 % des Bedarfs an privaten Stellplätzen, wobei hier nur die Wohnungen und nicht der Betrieb eine Rolle spielen.
Folglich sind $\frac{8 + 4}{4}$ (4 WE für Betriebsinhaber) = 3 Parkplätze zu schaffen.
Im BbPl sind 19 Parkplätze an der Nordseite der Mühlenstraße nachweisbar, deren nicht ausgenutzter Teil von 16 Parkplätzen Anrechnung finden wird bei der städtebaulichen Ordnung des Baugebietes südlich der Mühlenstraße (BbPl Nr. 43).

Peine, den 28. Mai 1971

STADT PEINE 15

Bürgermeister

Stadtdirektor