Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80 (St. Jacobikirche-Echternstraße Querstraße-Breite Straße) der Stadt Peine

Entwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) unter Zugrundelegung des 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, als auch aufgrund der Darstellungen im Entwurf zu einem neuen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes befindet sich z. Z. noch im Raumordnungsverfahren gemäß § 15 des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung vom 30.3.1966.

Nach dem derzeitig gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Sie werden im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Lage des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtzentrum. Der Plan umfaßt ein Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwischen der St. Jacobikirche, der Echternstraße, der Querstraße und der Breiten Straße liegt. Die Grundstücke sind durch vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist vorhanden, die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch vorhandene Leistungen sichergestellt.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll neben der Ausweisung ausreichender Flächen für Wirtschaft, Handel und Gewerbe auch Voraussetzungen schaffen, die Wohnverhältnisse in dem Gebiet zu verbessern. Die bebauten wie auch unbebauten Grundstücke sollen durch die getroffenen Festsetzungen einer geordneten Bebauung zugeführt werden, deren Anlaß in der vorhandenen Bebauung des Gebietes mit fast ausnahmslos tiefer, teilweise mehrgeschossiger Hinterbebauung und den dadurch bedingten unzureichenden Licht- und Luftverhältnissen liegt. Aufgrund dieser Feststellungen und den sich daraus ergebenden Folgerungen wurde das Plangebiet durch Beschluß des Rates vom 18.11.1965 (zusammen mit anderen) zum Sanierungsgebiet erklärt und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach den Vorschriften des BBauG erlassen. Diesen Sicherungsmaßnahmen folgte der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat im April 1967 und später der Erlaß einer Veränderungssperre. Im Januar 1969 beschloß der Rat die öffentliche Auslegung eines Entwurfes dieses Bebauungsplanes. Die Erörterung dieses Entwurfes war dann Anlaß zur Durchführung einer Bürgerversammlung zu Thema "Stadtsanierung" am 2.7.1969. Im März 1971 beauftragte der Rat

DIESE BEGRÜNDUNG HAT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN - 11.8.-11.9.75 (4. ÖFFENTL. AUSLEGUNG)

den Stadtplanungs- und Bauausschuß, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 nach den Ergebnissen der durchgeführten Voruntersuchungen (GEWOS-Gutachten) und nach Anhörung der Grundstückseigentümer und Interessenten zu überprüfen.

Am 16.6.1971 fand dann eine erste Erörterung mit den Betroffenen statt. In seiner Sitzung am 2.7.1971 erließ der Rat für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes die Veränderungssperre Nr. 9 und stellte gleichzeitig weitere Entscheidungen bis zu einer erneuten Erörterung mit den Beteiligten zurück. Diese Erörterung fand am 16.7.1971 statt. Zwischenzeitlich wurde ein Entwurf erarbeitet, mit dem Ziel, die Ergebnisse der bisherigen Erörterungen und Entwicklungen in bestmöglicher Weise zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Dieser Entwurf wurde am 18. April d. J. in einer weiteren Erörterung den Betroffenen erläutert und mit ihnen diskutiert.

Am 23.3.1972 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen, deren Genehmigung am 19.7.1972 folgte Lange vor Planungsbeginn sind bereits einzelne Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Anfragen auf Bebauung und Erneuerung sind bekannt. Sie lassen es angezeigt erscheinen, bisher angestellte punktuelle Sanierungsüberlegungen in ein Gesamtkonzept einzuordnen, das nur die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung aller sonstigen Forderungen garantieren kann.

Daher soll der Bebauungsplan das vorhandene, aber allgemein schon überzogene Maß der baulichen Nutzung auf das zulässige zurückzuführen, was nur dadurch zu erreichen ist, daß der geplante Innenhof von der vorhandenen Bebauung freizulegen ist. Da die künftige Freifläche nicht für öffentliche Parkflächen vorgesehen ist, sind die erforderlichen Stellplätze von den Anliegern finanziell nach einen noch festzulegenden Modus abzulösen.

Erschließungskosten

Kosten für Erschließung fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht an, da die Grundstücke bereits erschlossen sind.

Städtebauliche Werte

Die Flächen wurden planimetrisch unter Zugrundelegung der vergrößerten Rahmenkarten (M 1 : 500) ermittelt.

1) Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6594 ha

2) Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der halben Breite der umgrenzenden Straßen 0,8740 ha

3) Erschließungsflächen

Straßen vorh.:

	Fläche einschl. Schmiegen und Kurven m^2	
Twete	430	
Kirchplatz-Anteil	401	
Echternstraße-Anteil	730	
Querstraße-Anteil	317	
Breite Straße-Anteil	698	
	2576 =	0,2576 ha

(Die Erschließungsflächen betrugen ca. 30 % des Bruttobaugebietes)

4) Das Nettobauland beträgt mithin 0,6164 ha

5) Besiedlungsdichte

Die geplante Besiedlungsdichte kann nicht bestimmt werden, da im Planbereich überwiegend Geschäfts- und Gewerbebetriebe vorhanden sind und im Bebauungeplan für das erste Obergeschoß wahlweise Läden und Wohnungen zugelassen sind.

5.1) Bei max. Ausnutzung der Festsetzungen ergibt sich eine Geschoßfläche von 13.179 qm. Die nutzbare Geschoßflächenzahl für den gesamten Planbereich beträgt:

$$GFZ = \frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{13.179}{6.164} = \underline{\underline{2,13}}$$

Die GFZ von 2,13 bezieht sich auf den gesamten Planbereich. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung (GFZ = 2,0) wird geringfügig überschritten. Gemäß § 17 (8) BauNVO sind Überschreitungen der Höchstweite zulässig. Die im § 17 Absatz 8 aufgezeigte Ausnahmemöglichkeit hinsichtlich der Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist in vorliegendem Fall zutreffend. Ein Ausbau der Dach- bzw. Kellergeschosse zu Wohn- oder Gewerbezwecken kann unter Berücksichtigung der Höhe der ermittelten Geschoßflächenzahl nicht zugelassen werden.

6) Ruhender Verkehr

6.1) Stellplätze oder Garagen

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 liegen bei voller Ausnutzung der GFZ = 13.179 m^2 Geschoßflächen im 1. - 4. Geschoß. Bei der Verteilung dieser Flächen entsprechend der zulässigen Nutzung der einzelnen Geschosse wird davon ausgegangen, daß sich

im 1. Geschoß Geschäfte,
im 2. Geschoß Geschäfte und Wohnungen,
im 3. Geschoß Wohnungen,
im 4. Geschoß Wohnungen

befinden werden.

Durch den gem. Rd.Erl. d. Nds. MfVFuK, d. Nds. MdI, d. Nds. FinM und d. Nds. MfWuV vom 3.5.1962 (Nds. MinBl. Nr. 20 vom 22.5.1962) sind für diese verschiedenartigen Nutzungen (Verkehrsquellen) Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze bekanntgemacht, die Grundlage der nachfolgenden Berechnung sind.

Die Geschoßfläche des 1. Geschosses (EG) beträgt 4.829 m^2.

Die Verkaufsnutzfläche wird mit
4.829 - 25 % = 3.622 m^2
angenommen. Da nach dem gem. Rd.Erl. im Mittel für 35 m^2 Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz zu fordern ist,
ergeben sich insgesamt $\frac{3.622}{35}$ = 103 Stellplätze

Das 2. Geschoß (IOG) hat
3.965 m^2 Geschoßfläche.
Durch die wahlweise zugelassene Mischnutzung
ergeben sich $\frac{3.965}{2}$ = 1.982 m^2 Geschoßflächen
deren Verkaufsnutzflächen mit
1.982 - 25 % = 1.487 m^2
angenommen werden.
Hierfür ergeben sich $\frac{1.487}{35}$ = 42 Stellplätze
Es verbleiben im 2. Geschoß für Wohnungen noch 1.982 m^2 Geschoßflächen. Es werden durchschnittlich 100 m^2 Geschoßfläche für 1 WE angenommen, so daß 20 WE möglich sind.
Diese erfordern im Verhältnis
1 Stellplatz/WE = 20 Stellplätze

Das 3. Geschoß (II.OG) hat eine Geschoßfläche von 3.965 m^2.

Mögliche WE = $\frac{3.965}{100}$ = 40

Erforderliche Stellplätze
im Verhältnis
1 Stellplatz/WE = 40 Stellplätze

Das 4. Geschoß (III.OG) hat
eine Geschoßfläche von 420 m^2.

Mögliche WE = $\frac{420}{100}$ = 4

Erforderliche Stellplätze im Verhältnis
1 Stellplatz/WE = 4 Stellplätze

zusammen 209 Stellplätze

6.2) Öffentliche Parkplätze

Der Anteil der Stadt für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze) beträgt nach Seite 96 des Generalverkehrsplanes der Stadt Peine (1964-65) 25 % des Bedarfes an privaten Stellplätzen.

Folglich sind zu schaffen $\frac{209}{4}$ = 52 Parkplätze

6.3) Nachweis

Im Geltungsbereich des Bebaaungsplanes Nr. 80 können keine Park- bzw. Stellplätze nachgewiesen werden. Der nach obiger Berechnung ermittelte Stellplatzbedarf läßt sich daher auf den Grundstücken nicht einmal zum Teil decken - es sei denn, eine ganze Geschoßebene würde dem Parken eröffnet.
Das jedoch läßt sich im Hinblick auf die Kleinräumigkeit und den Zuschnitt der bebaubaren Flächen, durch ihre Lage im Stadtkerngebiet unmittelbar an der jüngst eingerichteten Fußgängerzone und nicht zuletzt durch die komplizierten Eigentumsverhältnisse sowie die verbleibende Bausubstanz nicht erreichen. Auf die finanziellen Kosten zur Einrichtung einer solchen Parkebene sei hierbei nur am Rande hingewiesen.

Die Bemühungen der Stadt Peine zur Erfüllung des echten Bedarfes an Stell- und Parkplätzen für das gesamte innere Stadtgebiet gehen dahin, durch z. Z. noch laufende Untersuchungen diesen Bedarf zunächst realistisch zu ermitteln. Das Ergebnis der Untersuchungen wird seinen Niederschlag in einem Strukturplan finden, der in Verbindung mit der Neuordnung des Verkehrs den Nachweis von zentralen Parkplätzen führen soll. Der private Stellplatzbedarf ist über Ablösungen innerhalb der zentralen Parkplätze zu erfüllen.

7) Spielplätze

Die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Innenhof ist nicht vorgesehen, da die nach dem Spielplatzgesetz geforderte Mindestgröße für einen Spielplatz (300 qm) unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Hoffläche (ca. 1.150 qm) als überhöht anzusehen ist und daher nicht realisiert werden kann.

Nach der zulässigen Geschoßfläche ergibt sich eine Spielplatzgröße von 127 qm. Der angestrebte Charakter einer Ruhezone dürfte bei Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nicht erreicht werden.

Bei privater Nutzung des Innenhofes bleibt es den Anliegern jedoch unbenommen, einen privaten Spielplatz für die Kinder aus diesem Bereich (Breite Straße/Querstraße/Echternstraße/Tete) einzurichten.

Außer dem Innenhof steht keine weitere Freifläche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Hinsichtlich eines öffentlichen Spielplatzes wird auf den in ca. 200 Meter Entfernung vom Plangebiet liegenden Spielplatz am Werderpark verwiesen.

8) Erläuterung über die beabsichtigte Nutzung des Innenhofes

Der Innenhof ist als "begrünter Innenhof" eingeplant, ob privat oder öffentlich wird die Sanierungsdurchführung ergeben. Die zweckmäßige Verwaltung der Hoffläche erfordert eine Änderung der Eigentumsverhältnisse mit der Zielsetzung, daß das Eigentum in einer Hand liegt.

Wenn die bisher private Nutzung weiter verfolgt wird, bietet sich als Gesellschaftsform dafür eine GmbH oder ein rechtsfähiger Verein an. Im Rahmen eines Forumsgespräches hat sich die Mehrheit der Grundstückseigentümer dafür ausgesprochen, die Hoffläche vom Verkehr freizuhalten und als Grünfläche herzurichten.

Peine, den 16.6.1975

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor