

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 (Am Markt/Echternstraße/  
St.-Jakobi-Kirche/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. Zt. noch im Raumordnungsverfahren gemäß § 15 des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung vom 30. 3. 1966.

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

### Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwischen dem Marktplatz, der Echternstraße, der St.-Jakobi-Kirche und der Breiten Straße liegt. Die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Energieleitungen und die Abwasserkanäle sind vorhanden.

### Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die Bebauung des zu beplanenden Gebietes ist, von gewissen Ausnahmen abgesehen, eine der ältesten im Stadtkerngebiet von Peine. Sie besteht vorwiegend aus Fachwerkhäusern im Wechsel mit Bauten aus der Gründerzeit. Gebäude aus neuerer Zeit sind nur in geringem Umfange anzutreffen. Ein Teil der Bebauung an der Kirchstraße wurde wegen Baufälligkeit inzwischen abgebrochen.

Durch Beschluß des Rates vom 18. 11. 1965 ist das Plangebiet zusammen mit anderen zum Sanierungsgebiet erklärt und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen worden. Diesen Sicherungsmaßnahmen folgte der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erlaß einer Veränderungssperre.

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 zurückführen, was nur dadurch zu erreichen ist, daß ein Teil des Plangebietes zum Zwecke der Anordnung von öffentlichen Parkflächen freigelegt wird und diese zusammen mit ihren Zu- und Umfahrten den verbleibenden Baugrundstücken ideell zugerechnet werden. Diese Regelung ist nach den Vorschriften des § 21 a (2) BauNVO statthaft zur Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs und soll nach dem Willen der Gemeinde Anwendung finden mit der Zielsetzung, daß die Anlieger ihre gesetzliche Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen durch Inanspruchnahme der öffentlichen Parkfläche finanziell ablösen können.

Überschlägliche Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 427.000,-- DM.

Städtebauliche Werte

(Den Flächenermittlungen lagen vergrößerte Rahmenkarten im Maßstab 1 : 500 zugrunde).

- 1.) Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7230 ha
- 2.) Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der halben Breiten der umgrenzenden Straßen (./ der halben Echternstraße) 0,7982 ha

3.) Erschließungsflächen

3.1) Straßen vorh.:

	Breite	Länge	Fläche einschl. Schmiegen und Kurven
	m	m	m <sup>2</sup>
Kirchstraße	2,5	41	103
Kirchstraße	5,0	60	300
Poststraße	10,0	22	220
	5,0	21	105
Breite Straße	14,0/2	110	770
Am Markt	12,5/2	72	450
Rathausstraße	4,0	40	160
Echternstraße idealisiert)	9,0/2	110	495
Weg	2,0	28)	
	4,0	25)	156
Parkfläche			~ 560

3.2) geplant

Parkfläche ~ 730  
 ~ 4.050 = 0,4050 ha

(Die Erschließungsflächen betragen ca. 50 % des Bruttobaugebietes)

- 4.) Das Nettobauland beträgt mithin 0,3952 ha
- Öffentliche Parkflächen einschl. der Zu- und Umfahrten + 0,1290 ha
- Das sind 30 % des Nettobaulandes.

Das Nettobauland, das für die Berechnung der Geschosflächenzahl zugrunde gelegt wird, beträgt mithin (§ 21 a (2) BauNVO) 0,5242 ha

Es ist bereits mit Ausnahme geringfügiger Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken bebaut.

## 5.) Besiedlungsdichte

Die geplante Besiedlungsdichte kann nicht bestimmt werden, da im Planbereich überwiegend Geschäfts- und Gewerbebetriebe vorhanden sind und im Bebauungsplan für das zweite Geschöß (erstes Obergeschöß) wahlweise Läden und Wohnungen zugelassen sind.

5.1) Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen ergibt sich eine Geschößfläche von 11.017 qm. Die nutzbare Geschößflächenzahl für den gesamten Planbereich, mit Ausnahme der beiden Eckgrundstücke beträgt:

$$\text{GFZ} = \frac{\text{qm Geschößfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{10.455}{5.242} = 1,99 \sim 2,0$$

Die GFZ von 2,0 bezieht sich mit Ausnahme von zwei Eckgrundstücken auf den gesamten Planbereich. Da gemäß § 17 (1) BauNVO die Geschößflächenzahl von 2,0 als Höchstmaß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden darf, kann, soweit im dritten Geschöß 12 m tief gebaut wird, kein Ausbau des Dachgeschosses und Kellergeschosses zu Wohn- oder Gewerbebezwecken zugelassen werden.

## 6.) Ruhender Verkehr

### 6.1) Stellplätze oder Garagen

Im Gebiet des Bebauungsplanes, Nr. 58 liegen bei voller Ausnutzung der GFZ = 10.455 m<sup>2</sup> Geschößflächen im 1. - 3. Geschöß. Bei der Verteilung dieser Flächen entsprechend der zulässigen Nutzung der einzelnen Geschosse wird davon ausgegangen, daß sich  
im 1. Geschöß Geschäfte,  
im 2. Geschöß Geschäfte und Wohnungen,  
im 3. Geschöß 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 beträgt 3.952 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsnutzfläche wird mit 3.952 - 25 % = 2.964 m<sup>2</sup> angenommen. Da nach dem gem. RdErl. im Mittel für 35 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz zu fordern ist, ergeben sich insgesamt  $\frac{2.964}{35} =$

85 Stellplätze

Das 2. Geschoß hat 4.132 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Durch die wahlweise zugelassene Mischnutzung ergeben sich  $\frac{4.132}{2} = 2.066$  m<sup>2</sup> Geschoßflächen

deren Verkaufsnutzflächen mit 2.066 - 25 % = 1.594 m<sup>2</sup> angenommen werden.

Hierfür ergeben sich  $\frac{1.594}{35} =$

45 Stellplätze

Es verbleiben im 2. Geschoß für Wohnungen noch 2.066 m<sup>2</sup> Geschoßflächen. Es werden durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für 1 WE angenommen, so daß 21 WE möglich sind. Diese erfordern im Verhältnis 1 Stellplatz/WE =

21 Stellplätze

Das 3. Geschoß hat eine Geschoßfläche von 2.371 m<sup>2</sup>.

Mögliche WE =  $\frac{2.371}{100} = 24$ .

Erforderliche Stellplätze im Verhältnis 1 Stellplatz/WE =

24 Stellplätze

zusammen

175 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  $\frac{175}{4} =$

44 Parkplätze

=====

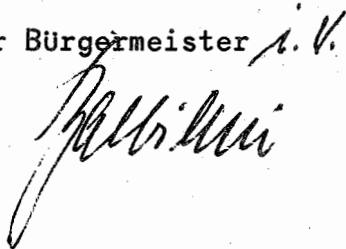
6.3) Nachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 können nur 41 Park- bzw. Stellplätze nachgewiesen werden. Der gesamte, nach obiger Berechnung ermittelte Stellplatzbedarf läßt sich auf den Grundstücken selbst nicht 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 zur Erfüllung des echten Bedarfes an Stell- und Parkplätzen für das gesamte innere Stadtgebiet gehen dahin, durch z. Zt. 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.

Peine, den 20. Juni 1972  
/ 6. Dezember 1972

Der Bürgermeister i. V.



Der Stadtdirektor

