

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/71 (Lindenstraße/  
Gröpern/Bahnhofstraße/Bundesbahn/Luisenstraße)

der Stadt Peine

---

### Anlaß zur Änderung

Zur Vorbereitung des Baues eines durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 70/71 ausgewiesenen Stadtmitteobjektes hat der Träger dieser Baumaßnahme mit Unterstützung der Stadt Peine in der vergangenen Zeit bereits die meisten der dafür nötigen Grundstücke erwerben können. Die Stadt Peine, die den größten Teil der für das Stadtmitteobjekt erforderlichen Flächen bereitstellt, hatte sich vertraglich zur Übereignung ihrer Grundstücke an den Bauträger verpflichtet. Unerwartet aufgetretene Schwierigkeiten bei der Beschaffung der restlichen Grundstücke aus privater Hand haben jedoch zu der Überzeugung geführt, daß die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht mehr als gesichert angesehen werden kann.

Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu der Folge, den Bebauungsplan zu ändern, um die auch den landesplanerischen Vorstellungen entsprechender die Handelszentralität der Stadt Peine als Mittelzentrum fördernde Maßnahme dennoch zum Erfolg zu führen.

Geplant ist daher, das Stadtmitteobjekt in seiner Ausdehnung nur noch auf die verfügbaren Grundstücke zu beschränken und seine Größe diesen anzupassen. Die Funktionen sind gegenüber der alten Planung nicht mehr verflochten. Kaufhaus und Supermarkt mit darüberliegenden Parkgeschossen bilden eine Einheit und sind in nördliche Richtung verschoben - das Kaufhaus über die Lindenstraße hinweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, dessen Änderung ebenfalls parallel hierzu eingeleitet ist. Dem Kaufhaus und Supermarkt zugeordnet, aber durch einen Fußgängerbereich davon abgerückt, sind weitere Läden in sogenannter Kette. Die Wohnungen stehen nunmehr für sich getrennt im südlichen Planbereich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt der Neuplanung des Stadtmitteobjektes durch entsprechende Festsetzungen Rechnung. Der kommerzielle Teil ist als Kerngebiet und der für die Bebauung mit Wohnblöcken vorgesehene Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

An der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der an Gröpern und Bahnhofstraße liegenden Geschäftsgrundstücke hat sich nichts wesentliches geändert. Die hintere Andienung bleibt für alle Anlieger erhalten, sie wird in ihrer Lage nur etwas abgewandelt.

### Änderungen der Erschließung

Die Anbindung an das Straßennetz wird nach wie vor durch den Ausbau der vorhandenen Lindenstraße sowie die Neuplanung der Verbindungsstraße zwischen Luisenstraße und Bahnhofstraße (entlang der Bundesbahn) gewährleistet.

Die zur Erschließung für den Haupt-Fahrverkehr herangezogene Lindenstraße wird in ihrem mittleren Teil durch die Bebauung unterbrochen. Der westliche Teil dient der Andienung des Kaufhaus- und Supermarkt-Komplexes, sowie als Zufahrt zur geplanten Hochgarage und zur Wohnbebauung. Der örtliche Teil dagegen wird als Fußgängerbereich ausgewiesen und ist nur teilweise (und zeitig begrenzt) für Anlieferungsfahrzeuge für den Einzelhandelsbereich befahrbar. Damit bleibt eine weitgehende Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr weiterhin gewährleistet und eine geschlossene, im Halbkreis angeordnete Geschäftszone schließt sich an die vorhandenen Einrichtungen an Gröpern und Bahnhofstraße harmonisch an.

### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der größere westliche Teil des Bebauungsplangebietes soll das Objekt einer einheitlich geplanten und ausgeführten Baumaßnahme werden. Die zu bebauenden Flächen werden dem Bauträger von der Stadt Peine überlassen bzw. sind von ihm zum größten Teil aus privater Hand erworben.

Im östlichen Teil wäre eine freiwillige Umlegung zur Verwirklichung des geplanten baulichen Endzieles, das eine einheitliche Handhabung der Festsetzungen für alle Grundstücke in diesem Bereich erfordert, zu empfehlen.

Die Gemeinbedarfsflächen gehen, sofern sich ein Mehrbedarf gegenüber den vorhandenen aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt, in das Eigentum der Stadt über.

### Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten bleiben gegenüber den im Jahre 1970 ermittelten in Höhe von 1,0 Mio. im wesentlichen unverändert. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

### Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von  
Davon entfallen auf das Gebiet der Bundesbahn  
Es verbleibt eine Fläche von

4,9924 ha  
0,5934 ha  
4,3990 ha

I. Angaben zum westlichen Teil des Plangebietes

Größe des Plangebietes	3,0276 ha
a) Größe des westlichen allgemeinen Wohngebietes (Netto)	1,0002 ha
b) Größe des westlichen Kerngebietes (Süd) (Netto)	1,0964 ha
c) Größe des westlichen Kerngebietes (Nord) (Netto)	0,0303 ha

1. Für das westliche Kerngebiet und allgemeine Wohngebiet beträgt das Bruttobaugebiet unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen.

a) 1,0002 ha + $\frac{0,5268 \text{ ha}}{2}$ =	1,2636 ha
b) 1,0964 ha + $\frac{0,2226 \text{ ha}}{2}$ =	1,2077 ha
c) 0,0303 ha + $\frac{0,1179 \text{ ha}}{2}$ =	0,0892 ha

2. Erschließungsflächen

Lindenstraße (teilweise vorhanden)	0,0613 ha	
Gröpern (vorhanden)	0,1179 ha	
Verlängerte Luisenstraße (geplant)	0,5268 ha	
Parkplatz West.	0,1535 ha	
Andienung (geplant)	<u>0,0412 ha</u>	0,9007 ha

3. Nettobauland im westlichen Planungsgebiet 2,1269 ha

4. Grund- und Geschoßflächen

Im Kerngebiet und allgemeinen Wohngebiet ergeben sich laut Bebauungsentwurf folgende Werte:

4.1 Grundflächen

a) $\frac{\text{qm Grundflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{1.484 \text{ qm}}{10.002 \text{ qm}} = \underline{0,14 \text{ GRZ}}$
b) $\frac{\text{qm Grundflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{8.658 \text{ qm}}{10.964 \text{ qm}} = \underline{0,79 \text{ GRZ}}$

$$c) \frac{\text{qm Grundfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{291 \text{ qm}}{303 \text{ qm}} = \underline{0,96 \text{ GRZ}}$$

#### 4.2 Geschoßflächen (ohne Parkhaus)

$$a) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{17.437 \text{ qm}}{10.002 \text{ qm}} = \underline{1,74 \text{ GFZ}}$$

$$b) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{13.706 \text{ qm}}{10.964 \text{ qm}} = \underline{1,25 \text{ GFZ}}$$

$$c) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{291 \text{ qm}}{303 \text{ qm}} = \underline{0,96 \text{ GFZ}}$$

#### 5. Besiedlungsdichte

Gepplant sind ca. 135 Wohneinheiten, deren Einzelgrößen jedoch erst nach noch anzustellenden Untersuchungen feststehen werden. Wegen des unterschiedlichen Wohnbedarfs, der das Verhältnis von Ein-, Zwei- und Mehrraumwohnungen setzen wird, können daher über die durchschnittliche Belegung einer Wohneinheit verbindliche Aussagen nicht gemacht werden.

Es sollen daher - wie üblich - 3,5 Personen / WE zugrunde gelegt werden.

$$135 \text{ WE} \times 3,5 = 473 \text{ Personen}$$

$$\text{Besiedlungsdichte } \frac{473}{2,1269} = 220 \text{ Personen je ha Nettobauland .}$$

#### 6. Ruhender Verkehr

Im Geschäftsbereich befinden sich ca. 6.750 qm reine Verkaufsfläche. Dementsprechend sind vorzusehen bei 30 qm Verkaufsnutzfläche pro Stellplatz ca.

225 St

Die ca. 135 Wohneinheiten beanspruchen bei 1 Stellplatz pro Wohneinheit

ca.

135 St

ca.

360 St

Im Bebauungsplan sind ausgewiesen:

im Parkhaus

330 St

im Freien

70 St

400 St

- 5 -

Der nicht erforderliche Rest an St =  
 400 - 360 = 40 soll mit zur Deckung des  
 Bedarfs an Parkplätzen herangezogen  
 werden.

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt  
 Peine (1964 - 65) Bd. I S. 96 beträgt der  
 Anteil an Parkplätzen 25% des Bedarfes an  
 erforderlichen Stellplätzen.

$$\underline{P \text{ erf.}} = \frac{360}{4} = 90 \text{ P}$$

$$\underline{\text{vorhanden sind}} \quad 40 + 50 \text{ (im südwestlichen Bereich)} = \underline{90 \text{ P}}$$

## II. Angaben zum östlichen Teil des Planungsgebietes

### Größe des Planungsgebietes

a) Größe des östlichen Kerngebietes (Südwest)	0,1464 ha
b) Größe des östlichen Kerngebietes (Ost)	0,2316 ha
c) Größe des östlichen Kerngebietes (Nord)	0,3235 ha

1. Für das östliche Kerngebiet beträgt das  
 Bruttobaugebiet unter Einbeziehung der  
 jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden  
 Straßen

a) $0,1464 \text{ ha} + \frac{0,0931 \text{ ha}}{2} =$	0,1929 ha
b) $0,2316 \text{ ha} + \frac{0,4268 \text{ ha}}{2} =$	0,4450 ha
c) $0,3235 \text{ ha} + \frac{0,2965 \text{ ha}}{2} =$	0,4717 ha

### 2. Erschließungsflächen

Verlängerte Luisenstraße (geplant)	0,1519 ha	
Durchfahrt (geplant)	0,1044 ha	
Andienung (geplant)	0,0412 ha	
Bahnhofstraße (vorhanden)	<u>0,3733 ha</u>	0,6708 ha

3. Nettobauland im östlichen Planungsgebiet 0,7015 ha

#### 4. Grund- und Geschößflächen

Im Kerngebiet ergeben sich laut Bebauungsentwurf folgende Werte

##### 4.1 Grundflächen

$$a) \frac{\text{qm Grundfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{880}{1,464} = \underline{0,60 \text{ GRZ}}$$

$$b) \frac{\text{qm Grundfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{2,316}{2,316} = \underline{1,0 \text{ GRZ}}$$

$$c) \frac{\text{qm Grundfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{3,235}{3,235} = \underline{1,0 \text{ GRZ}}$$

##### 4.2 Geschoßflächen

$$a) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{880}{1,464} = \underline{0,60 \text{ GFZ}}$$

$$b) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{4,966}{2,316} = \underline{2,14 \text{ GFZ}}$$

$$c) \frac{\text{qm Geschoßflächen}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{7,105}{3,235} = \underline{2,19 \text{ GFZ}}$$

#### 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 BBPl. 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 § 7 (2) BauNVO auch im Kerngebiet allgemein zulässig sind, belegt werden.

#### 6. Ruhender Verkehr

Im Geschäftsbereich befinden sich 6.430 qm überbaubare, für Läden mit anteiligem Lagerraum o.ä. nutzbare Grundflächen. Die Nutzflächen hierfür werden mit 6.430 - 15 % = rd. 5.465 qm angenommen.

Das Verhältnis Läden:

Lagerraum wird geschätzt mit 70 : 30, so daß 3.820 qm Verkaufsnutzfläche und 1.645 qm Lagernutzfläche möglich

Dementsprechend sind vorzusehen bei 30 qm  
 Verkaufsnutzfläche pro Stellplatz ca. 127 St

bei 80 qm Lagernutzfläche pro Stellplatz ca. 20 St

Die verbleibende Geschoßfläche von  
 12.950 - 6.430 = 6.520 qm soll der Wohnungs-  
 nutzung gehören. Es werden durchschnittlich  
 100 qm Geschoßfläche für 1 WE angenommen, so  
 daß 65 WE möglich sind. Diese beanspruchen bei  
 1 Stellplatz pro Wohneinheit ca. 65 St

ca. 212 St

Innerhalb des östlichen Teiles des Planungsgebietes müssen anläß-  
 lich der einzelnen Bauvorhaben die notwendigen Stellplätze jeweils  
 nachgewiesen werden; wenn der Bedarf nicht erfüllbar ist ggf. über  
 Ablösungen.

Der Anteil der Stadt für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Park-  
 plätze), hervorgerufen durch Besucher und Belieferer des östlichen  
 Teiles des Planungsgebietes beträgt 25 % des Bedarfes an privaten  
 Stellplätzen. Daher wären  $\frac{212}{4} = 53$  Parkplätze zu schaffen, von denen

lt. Bebauungsentwurf 26 P in der Bahnhofstraße nachweisbar sind.  
 Die restlichen 27 sind im Gebiet des BBPl. Nr. 74 (Schützenplatz),  
 das etwa 300 m entfernt ist, einzurichten.

Peine, den 22. April 1971

Bürgermeister

Stadtdirektor

i. V. *[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Mark]*