

## Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/71  
(Lindenstraße/Gröpern/Bahnhofstraße/  
Bundesbahn/Luisenstraße)

der Stadt Peine

### 1. Erfordernis der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Konfektionshaus Diekmann ist 1970/71 im Rahmen des City-Bau-Projektes entsprechend den damaligen betrieblichen Erfordernissen errichtet worden.

Heute nach fast 25 Jahren erfordern betriebswirtschaftliche Gründe dringend eine Erweiterung des Geschäftshauses. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Außerdem sind die Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Parkplätze den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 70/71 - 1. Änderung - ist am 30.12.1971 rechtsverbindlich geworden. Er trifft für den Bereich der jetzigen 3. Änderung folgende Festsetzung:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstückflächen für das Geschäftshaus Diekmann und die seit 25 Jahren als Parkplatz genutzte städtische Fläche.
2. Straßenverkehrsfläche für den Bereich der geplanten Geschäftshauserweiterung.
3. Überbaubare Grundstückflächen für Teile des ausgebauten Gehweges und der Parkplätze an der Luisenstraße.

4. Straßenverkehrsfläche für privat ausgebaute und genutzte Grundstücksteile sowie für Teile der Parkplätze.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes

Die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich ist zweigeschossig. Die nördlich anschließenden Gebäude an der Bahnhofstraße sind dreigeschossig. Sämtliche unbebauten Flächen sind befestigt und werden als öffentliche und private Parkplätze bzw. Verkehrsflächen genutzt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 10 m breite Verbindungsstraße von der Luisenstraße bis zur Passage (hintere Andienung) ist entsprechend dem tatsächlichen Erfordernis nur in einer Breite zwischen 3 m und 6 m ausgebaut worden.

Der Andienungsverkehr sowie die Zu- und Abfahrten der dort vorhandenen Stellplätze führen über den Parkplatz.

Die 1971 durch die Bauleitplanung angestrebte Bebauung der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke ist bis heute nicht realisiert worden. Diese Bereiche werden als Hausgärten genutzt.

4. Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswir-  
kungen

Ziel der Planänderung ist es, die Festsetzungen für die Verkehrsflächen und für die öffentlichen Parkplätze dem tatsächlichen Ausbau sowie den künftigen Erfordernissen anzupassen und damit die beabsichtigte Geschäftshausenerweiterung zu ermöglichen.

Der geplante dreigeschossige Anbau im Eingangsbereich der hinteren Andienung setzt hier einen städtebaulichen Akzent und wertet die Frontansicht im Einfahrtsbereich des Bahnhofes erheblich auf.

Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich durch die Änderung nicht.

Außerdem werden durch die Planung keine Eingriffe vorbereitet, die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz auszugleichen wären. Die Fläche ist zu 100 % befestigt.

Zur weiteren notwendigen städtebaulichen Aufwertung des Einfahrtsbereiches des Bahnhofes ist die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

Für die Stadt Peine ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Kosten. Die Ausbaukosten für den Parkplatz werden durch die Einsparungen beim Ausbau der Andienungsstraße ausgeglichen.

5. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Bedenken und Anregungen

Wird nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

(Bedenken oder Anregungen sind nicht vorgebracht worden.)

6. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/71 und dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.1994 bis 16.03.1994 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 11.07.1994 beschlossen.

Peine, den 19.09.1994

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor