

## **Begründung**

### **zur 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 (Eulenring-Ost) der Stadt Peine**

#### **1. Erfordernis der Planänderung**

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

Das Plangebiet ist nach den Zielsetzungen des Bebauungsplans vollständig bebaut. Alle Erschließungsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind hergestellt. Damit hat der Bebauungsplan seine steuernde Aufgabe der Gebietsentwicklung erfüllt. Nach seiner mehr als 35jährigen Geltungsdauer müßte er überarbeitet werden, wenn er den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden soll.

Für den Bereich der Reihenhauszeilen ist die Erweiterung der überbaubaren Bauflächen durch Verlegung der Baugrenzen vorgesehen. Dadurch können mehrfach geplante Wohnraumerweiterungen oder Anbauten als Wintergärten verwirklicht werden.

Der übrige Bereich des Bebauungsplans wird aufgehoben, weil die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets durch untergeordnete Erweiterungsbauten nach § 34 (1) BauGB beurteilt und gesteuert werden kann.

#### **2. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist am 22.08.1962 rechtsverbindlich geworden. Danach wurden bereits vier untergeordnete Änderungen durchgeführt.

#### **3. Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

Da die Regelungen der 1. Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 auf den Bebauungsplan Nr. 1 noch nicht anzuwenden waren, wurde als Art der baulichen Nutzung lediglich "Wohnnutzung" festgesetzt.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Nutzung ist für die Reihenhausbebauung nach den Regelungen der geltenden Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 ein "Reines Wohngebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise" festgesetzt worden. Die geschlossene Bauweise soll die Durchführung von Erweiterungsbauten ohne Grenzabstand sichern. Zur Erhaltung möglichst einheitlicher Gebäudestrukturen sowie aus baugestalterischen Gründen werden die Anbauten auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet, weil das Maß der Nutzung durch die Baugrenzen (Baufenster) definiert wird und damit unter dem zulässigen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung bleibt.

Die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Bauflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen.

#### **4. Naturschutz/Eingriff/Ausgleich**

Belange des Naturschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil von der Bauflächenerweiterung nur Grundstücksteile betroffen sind, die bereits durch vorhandene Terrassen versiegelt sind.

## **5. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Bedenken und Anregungen**

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen entfällt, da im Bauleitplanverfahren keine Anregungen vorgebracht wurden.

## **6. Verfahrensvermerke**

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 (Eulenring-Ost), 5. Änderung und Teilaufhebung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.1998 bis zum 18.12.1998 öffentlich ausgelegen.

Die Träger Öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 27.11.1998 an der Planung beteiligt worden. Anregungen sind während des Bauleitplanverfahrens nicht vorgebracht worden. Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist nicht erforderlich. Der Beschluß über die vorgebrachten Anregungen entfällt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplans als Satzung in seiner Sitzung am 25.03.1999 beschlossen.

Peine, den 19.04.1999

gez. Biel

Bürgermeister

gez. Willenbücher

Stadtdirektor