

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 21 (Duttenstedter Straße/östliche Gemarkungs-  
grenze/Gunzelinstraße/Amselweg), 4. Änderung und Teilaufhebung  
der Stadt Peine

---

1. Erfordernis der Planänderung sowie Begründung der getroffenen  
Festsetzungen und der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist am 10.10. 1966 rechtsverbindlich geworden. Zwischenzeitlich rechtsverbindlich durchgeführte Planänderungen berühren den Änderungs- und Aufhebungsbereich nicht.

Die letztgültige Fassung setzt in dem zu ändernden Bereich u. a. Reines Wohngebiet, eingeschossig, GFZ = 0,4, Straßenverkehrsflächen und Gemeinbedarfsfläche-Grünfläche sowie im aufzuhebenden Teil ausschließlich Dauerkleingärten fest.

Die Eigentümerin der südlich der Gunzelinstraße gelegenen unbebauten Grundstücksfläche hat beantragt, für die festgesetzte eingeschossige Bebauung in diesem Bereich eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorzusehen, um so den künftigen Erwerbern wahlweise eine ein- oder zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Erhöhung der Geschößzahl werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Umwandlung entspricht den vollzogenen Planänderungen in anderen Teilbereichen des Planes und orientiert sich an der überwiegend zwei- und höhergeschossigen Bebauung im Planbereich.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken, die 4. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem Wunsch der Antragstellerin vorzunehmen.

Die als Dauerkleingärten östlich der Ostrandstraße festgesetzten Flächen wurden bis heute nicht für den beabsichtigten Zweck in Anspruch genommen; sie werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Da davon auszugehen ist, daß eine andere als die bisherige Nutzung nur unter größten Schwierigkeiten zu erreichen ist, sollte die Festsetzung als Dauerkleingärten durch entsprechende Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich aufgegeben werden.

Die Stadt Peine hält auf einer südlich an den Plan angrenzenden Fläche im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens Grundstücke für die Anlage von zirka 90 Dauerkleingärten vor. Gegenwärtig sind davon 24 Gärten angelegt und in Benutzung.

Die restlichen zur Verfügung stehenden Flächen reichen gemessen an der Nachfrage aus, den Bedarf an Kleingärten für die nächsten 10 Jahre abzudecken.

Im Zuge der Planänderung werden dem Erfordernis und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend verschiedene Festsetzungen im Änderungsbereich überarbeitet.

Die in der ursprünglichen Planfassung mit 0,4 festgesetzte Geschoßflächenzahl wird infolge der nun ausgewiesenen Zweigeschossigkeit (als Höchstgrenze) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung auf 0,8 erhöht.

Aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens wird für die bisher vorgesehene, nach den heutigen Anforderungen und Erkenntnissen als Lärmschutzvorkehrung aber unvollkommene Gemeinbedarfsfläche-Grünfläche ein Lärmschutzwall entlang der Ostrandstraße und im Einmündungsbereich der Gunzelinstraße eine Lärmschutzwand jeweils mit einer Höhe von 3,80 m unter Zugrundelegung der hier zulässigen zweigeschossigen Bebauung (als Höchstgrenze) als wirksame Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Das entsprechende schalltechnische Gutachten für die Einrichtung der Lärminderungsmaßnahmen wurde nach neuesten Belastungsprognosen erstellt.

Der Grünflächenstreifen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Bereich des geplanten Teilabschnitts der Einhangstraße in öffentliche Parkfläche umgewandelt und im Bereich der Bauflächen dem künftigen Grundstück zugeschlagen. Durch diese Maßnahme werden aufgrund der in diesem Teilbereich zu erwartenden zweigeschossigen Bebauung fehlende Parkstände geschaffen und hinsichtlich Anlage und Unterhaltung kostenaufwendige Splittergrünflächen vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur besseren Ausnutzung der künftigen Grundstücke großflächiger gefaßt, so wird zum Beispiel der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von 5,0 m auf 3,0 m verringert.

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Verlängerung der Gunzelinstraße in östlicher Richtung bleibt in der vorhandenen Breite unverändert, wird aber lediglich für Radfahrer und Fußgänger an die Ostrandstraße angeschlossen.

## 2. Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Peine nachstehend aufgeführte zusätzliche Kosten:

Lärmschutzwall - 70 lfd. m x 800,-- DM/lfd. m	=	56.000,-- DM
Lärmschutzwand - 42 lfd. m x 1.500,-- DM/lfd. m	=	63.000,-- DM
Parkstände anstatt Grünflächenstreifen	=	<u>6.000,-- DM</u>
		125.000,-- DM

Der Betrag in Höhe von 6.000,-- DM führt zu Erschließungsbeiträgen. Die Stadt wird mit dem Gemeindeanteil in Höhe von 10 % belastet. Die Immissionsschutzanlagen jedoch werden hier voll zu Lasten der Stadt Peine gehen.

## 3. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Plangebiet wird, soweit erforderlich, durch private Bodenordnung der Nutzung zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Straßenverkehrsflächen und Grundstücksflächen für Anlage des Lärmschutzwalles sind in das Eigentum der Stadt Peine zu übernehmen.

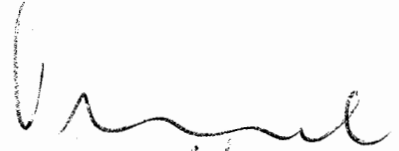
Ob die westliche Wallfläche bis zur Wallkrone und die westliche Grundstücksfläche bis zur Lärmschutzwand den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen wird, kann noch nicht abgesehen werden und muß daher späteren Grundstücksverhandlungen vorbehalten bleiben.

Peine, den 11. 5. 1982



Bürgermeister





Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (Duttenstedter Straße/östliche Gemarkungsgrenze/Gunzelinstraße/Amselweg), 4. Änderung und Teilaufhebung sowie dem entsprechenden städtebaulichen Entwurf gemäß § 2 a (6) BBauG vom 01.06.1982 bis 30.06.1982 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes in der Sitzung am 23.09.82 beschlossen.