

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 B (östlich Fuhsering) 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 auf Grund der Darstellungen im Entwurf zu einem neuen Flächennutzungsplan, entwickelt worden. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes befindet sich z.Zt. noch im Raumordnungsverfahren gem. § 15 des Nieders.Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung vom 30.3.1966.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen und Grünflächen (Kleingärten) ausgewiesen. Sie werden im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA), als Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und als Grünflächen festgesetzt.

### Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das teilweise außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwischen der Luisenstraße, der Bundesbahn, dem Fuhsering und den Grundstücken an der Südseite des "Dammes" liegt. Die Anbindung an das Straßennetz ist durch die Luisenstraße, über die Badestraße und den Schleifmühlenweg gegeben. Die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Energieleitungen und die Abwasserkanäle sind teilweise vorhanden. Sie können ohne Schwierigkeiten erweitert werden.

### Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Das sich in seiner Struktur westlich bis an den Fuhselauf ausdehnende ehemals zusammenhängende Gelände wurde durch den Bau des sogen. Mittelzubringers mit teilweiser Trogstrecke und Abzweiger zur Innenstadt (jetzt Fuhsering und Hermann Ehlers-Straße) zerschnitten. Damit und durch Bauanträge, die auf Grund der teilweise vorhandenen Erschließung für Wohnungsbauten und auch für andere Vorhaben (Kindergarten) gestellt wurden, war der Anlaß gegeben, das Gebiet städtebaulich zu ordnen. Aber auch die Sicherung von Grünflächen für einen kleinen Sportplatz für in unmittelbarer Nähe räumlich sehr beengt liegende Schulen, für einen Schulverkehrsgarten und einen Spielplatz, der ersatzweise für einen durch Verkehrsplanungen fortfallenden geschaffen werden muß, macht die Planung notwendig.

Die Restflächen sollen der Wohnbebauung vorbehalten bleiben, für die wegen der nahen Lage zur Stadtmitte und der sich anbahnenden

Sanierungsmaßnahmen in der Stadt selbst ein ausgesprochener Bedarf festgestellt ist.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Zerschneidung des Geländes durch den Bau des sogen. Mittelzubringers mit teilweiser Trogstrecke und Abweiger zur Innenstadt hat Grundstücke ergeben, die in ihrer Form und Lage zu den vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen nur mit großen Schwierigkeiten, teilweise aber überhaupt nicht mehr bebaut werden können. Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, ist eine Neuordnung durch Umlegung erforderlich.

Daher hat die Stadt Peine am 3.11.1966 die Umlegung des Bebauungsplangebietes angeordnet. Der Bebauungsplan soll für diese Maßnahme die Grundlage bilden.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Stadt Peine voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Erschließungskosten betragen ca. 490.000,- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

- 1. Das Baugebiet hat eine Größe von 6.9542 ha
- 2. Das Bruttobaugebiet beträgt, da Abzüge für sonstige Flächen nicht vorzunehmen sind 6.9542 ha

3.1 Straßen, Wege u. Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Schmiegen m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
<u>vorh.:</u>				
Badestraße	10,30	106,0		091,80
Weg östl. Badest.	4,00	22,0		88,00
Schmiege			18,0	18,00
Schleifmühlenweg	9,00	104,0		936,00
<u>Gepl.:</u>				
Straße (nördl. Badest. str.)	9,00	84,0		756,00
Schmiegen			57,0	57,00
Straße (südl.)				
Schleifmühlenw.)	9,00	273,0		2457,00
Schmiegen			89,0	89,00
Wendeplatz	19,65	22,0		432,30

5925,10

3.2 Parkflächen 965,50

3.3 Kinderspielpl., Schulverk. Garten u. Sportplatz 14910,00

3.4 Kindergarten 4147,00 2.5948 ha

4. Das Nettobauland beträgt mithin	4.3594 ha
Davon sind bereits bebaut	<u>0.5185 ha</u>

Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes  
Bauland 3.8409 ha

5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	7 Mehrfamilienhäuser mit	14 WE
Geplant sind	40 " " "	<u>82 "</u>
	zus.	96 WE

96 WE  $\times$  3,5 = 336 Personen  
 Besiedlungsdichte 336 " = 77 Personen je ha Nettobauland  
 4.3594

6. Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich im Bereich der 2-geschossigen Bebauung 33.216 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

$\frac{33.216 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}}{43.594 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland}} = 0,76 \text{ GFZ im Mittel}$

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich können insgesamt 96 WE entstehen. Die dafür erforderlichen Stellplätze und Garagen lassen sich wegen der ausschließlich festgesetzten offenen Bauweise ohne weiteres auf den Baugrundstücken unterbringen.

Der Anteil der öffentlichen Parkflächen, die im Verhältnis zu der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung in Form von Parkplätzen vorzuhalten sind, ist nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Peine für Besucher- und Lieferverkehr mit 25 % des Bedarfes an privaten Stellplätzen oder Garagen zu berücksichtigen.

Das wären  $\frac{96}{4} = 24$  öffentliche Parkplätze.

Vorhanden sind 32 + 16 = 48 öffentliche Parkplätze, von denen 24 für Besucher des Sportplatzes zur Verfügung stehen, die diesen außerhalb der Schulzeit evtl. in Anspruch nehmen.

Peine, den 2. 10. 1969

Der Bürgermeister i.V.

*[Handwritten signature]*



Der Stadtdirektor

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*