

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 A (nördlich und südlich der Mörikestraße) der Stadt Peine

Entwicklung

Der für die 1. Änderung festgelegte Geltungsbereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 41 A in einer Tiefe von 35 m entlang südlich der Mörikestraße als reines Wohngebiet und für den größeren Teil als "bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 A beabsichtigte die Ev.-luth. Kirchengemeinde, als Eigentümerin des Grundstückes, dort ein Gemeindezentrum, bestehend aus Kirche, kirchlicher Verwaltung und Kindergarten, zu bauen. Unter Abrundung einer im anschließenden Bebauungsplan Nr. 1 (Eulenring-Ost) liegenden Restfläche sollte das Grundstück eine Größe von insgesamt rd. 10.500 qm dann haben.

Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes. Im Norden wird es durch die Mörikestraße, im Osten durch die Theodor-Körner-Straße, im Süden durch das Gelände der Eichendorff-Schule und im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 1 begrenzt.

Alle erforderlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen in den umgebenden, ausgebauten Verkehrsflächen sind vorhanden. Das Innere des Planänderungsgebietes kann an diese Einrichtungen ohne Schwierigkeiten angeschlossen werden, so daß die Erschließung gesichert ist.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Dem Anlaß zur Änderung liegt ein entsprechender Antrag der Ev.-luth. Friedenskirchengemeinde Peine zugrunde. Die Kirchengemeinde führt darin aus, daß sich vom Zeitpunkt ihrer Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 A im Jahre 1969 bis heute die Vorstellungen für den Neubau von Kirchengemeindezentren auf landeskirchlicher Ebene geändert haben. In der Regel seien als Flächengröße 5.000 - 6.000 qm als ausreichend anzusehen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 A verbleibende Rest ihres Grundstückes solle daher parzelliert und für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Städteplanerische Bedenken gegen den Änderungsantrag bestehen nicht. Im Gegenteil wird die Absicht der Ev.-luth. Friedenskirchengemeinde begrüßt, weil zu erwarten steht, daß das seit Jahren inmitten bebauter Grundstücke noch brach liegende Land nach Planänderung umgehend von baulandsuchenden Interessenten bebaut wird und auch die Ev.-luth. Friedenskirchengemeinde selbst von dem Verkaufserlös in Abschnitten ihr Gemeindezentrum bauen will.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 A erfolgt in einem Zuge mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, weil sie übergreifende Wirkung hat. Das heißt, ein Teil des künftigen Gemeindezentrums liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 A und ein anderer Teil in demjenigen des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 A ist begründet, weil durch sie einerseits nur eine zusammenhängende Bebauung des geplanten Gemeindezentrums möglich ist, andererseits nur so dem Willen von Bauinteressenten Rechnung getragen werden kann.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für die Bebauung mit dem Gemeindezentrum vorgesehenen Flächen bleiben in der Hand der Ev.-luth. Friedenskirchengemeinde. Aus den Restflächen für die Wohnbebauung können ohne Schwierigkeiten nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Verkehrsflächen werden in das Eigentum der Stadt Peine übernommen.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 100.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch den Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

- 1) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,3410 ha,
- 2) das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der angrenzenden Straßen 1,3800 ha.

3) Erschließungsflächen

Straßen mit Standspuren

| Bezeichnung | Querschnitt in m | Länge in m | Fläche in m ² |
|--|---------------------|---------------|--------------------------|
| <u>vorhanden</u> | | | |
| Mörikestraße | 15,50 | 110,00 | 1705,00 |
| Theodor-Körner- Straße | 5,00 | 110,00 | 550,00 |
| <u>geplant</u> | | | |
| Verbreiterung Theodor-Körner- Straße | 3,00 | 110,00 | 330,00 |
| Stichstraße 1 | 3,50 | 70,00 | 245,00 |
| Stichstraße 2 | 3,50 | 62,00 | 217,00 |
| | | insgesamt | 3047,00 m ² |

4) Das Nettobauland beträgt 1,2530 ha.

5) Besiedlungsdichte

| | | | |
|--------------------|-------------------|----------|---------------------------------|
| Erwartet werden | 12 WE | | |
| 1 Pfarrhaus | 1 WE | | |
| 1 Küsterhaus | 1 WE | zusammen | 14 WE |
| 14 WE x 3 Personen | | = | 42 Personen |
| Besiedlungsdichte | 42 Pers./1,207 ha | = | 34 Pers./je ha Nettobauland. |

Es ist im Plangebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,5 und 0,8 zulässig.

Bei einer GFZ von 0,5 ergibt sich eine nutzbare Geschoßfläche von 0,5 x 9308 qm = 4654,00 qm.

Bei einer GFZ von 0,8 im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf ergibt sich eine nutzbare Geschoßfläche von 0,8 x 2760,00 = 2408,00 qm.

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt 13 WE unter Hinzurechnung des Pfarrhauses erwartet. Bei einem Stellplatz/WE entsteht ein Bedarf von 13 Stellplätzen bzw. Garagen. Dieser wird teilweise auf den Baugrundstücken und teilweise mit den dafür vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen gedeckt.

Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST), Ausgabe 1971, sind für Besucher, Lieferanten und dergleichen für etwa 5 WE ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen. Demzufolge sind 3 öffentliche Parkstände erforderlich. Sie finden auf der Südseite der Mörikestraße außerhalb des Planbereiches in Längsaufstellung Platz.

Spielplätze

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze sind Spielplätze für Kleinkinder bauaufsichtlich zu überprüfen. Ein Nachweis ist hier nicht erforderlich.

Ein Spielplatz für Kinder ist in einer mittleren Entfernung von 180 m im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes 41 A auf dem Flurstück 16/36 festgesetzt. Dieser ist direkt von den im Plangebiet entstehenden Baugrundstücken zu erreichen.

Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 1300 m² und deckt den Bedarf des Bebauungsplangebietes mit ab.

Peine, den 20.3.1975


Bürgermeister


i. V. Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsentwurf und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 A, 1. Änderung, gemäß § 2 (6) BBauG vom bis öffentlich ausgelegen.