

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 41 A (nördlich und südlich der Mörikestraße)
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, entwickelt worden.

Lage des Baugebietes:

Die Planungsflächen liegen im Nordosten des Stadtgebietes. Das Baugelände ist zum Teil durch vorhandene, voll ausgebaute Verkehrsflächen erschlossen. Alle erforderlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in diesen Verkehrsflächen vorhanden, so daß auch die Erschließung der übrigen Bauflächen sichergestellt werden kann.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Dieser Bebauungsplan ist die Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 über den sog. Bodenstedtweg nach Osten hin. Die in den Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen erfordern aus wirtschaftlichen Gründen eine weitere Bebauung des Geländes, zumal die Nachfrage nach Eigenheimen und Mietwohnungen noch besteht.

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Teil des Geltungsbereiches Bauflächen für eine differenzierte Wohnbebauung, einen Kinderspielplatz sowie dem festgestellten Bedarf entsprechend Gemeinbedarfsflächen für die Ev. freikirchliche Gemeinde Peine und zur Errichtung von Altenwohnungen fest. Für die Reiheneigenheime sind die Flächen für Garagen bereits im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzt worden.

Außerdem erfaßt der Bebauungsplan im westlichen Teil des Geltungsbereiches das Grundstück nördlich der Eichendorffschule, auf dem entsprechend den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine eine Gemeinbedarfsfläche für die ev.-luth. Kirche festgesetzt ist.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.
Die Gemeinbedarfsflächen gehen, sofern sich ein Mehrbedarf gegenüber den vorhandenen aus den Festsetzungen dieser Planung ergibt, in das Eigentum der Stadt Peine über.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen:

Die voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1.000.000,-- DM
Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte:

- 1) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,79 ha
- 2) Das Bruttobaugebiet beträgt, da Abzüge für sonstige Flächen nicht vorzunehmen sind ca. 4,79 ha
- 3) Erschließungsflächen,

vorhandene Straßen, Wege, usw.

Bezeichnung	Breite m	Länge m	qm	Fläche qm
Mörikestraße	7,0	30/2	+ 7	112
Theodor-Körner-Str.	5,0	110,0	+ 50	600
" " "	8,0	45,0	-	360 = 1 072

geplante Straßen, Wege, usw.

Mörikestraße	15,50	200,00	- 105	2 995
Theodor-Körner-Str.	10,00	102,00	+ 10	1 030
Ernst-Moritz-Arndt- Straße	12,00	90,00	-	1 080
" " "	10,00	110,00	+ 20	1 120
" " "	12,00	60,00	+ 10	730
Stichstraße	6,50	76,0	+ 300	794
Verbindungswege (Gehwege)	3,50	148,00	+ 12	<u>530 = 8 279</u>
				= 9 351

Parkflächen (3 P) = 50

Außerdem sind im geplanten Straßenraum 29 Parkplätze von insges. 508 qm enthalten.

Grünflächen

Kinderspielplatz $\frac{1\ 225}{10\ 626} = 1,06\ ha$

(= 22 % des Bruttobaugebietes)

4) Das Nettobauland beträgt mithin = 3,73 ha

5) Besiedlungsdichte:

Um die Werte für die Besiedlungsdichte ermitteln zu können, sind vorerst die Gemeinbedarfsflächen (Kirche) aus dem Nettobauland herauszunehmen (3,73 - 1,53), so daß eine Fläche verbleibt von 2,20 ha

Geplant sind:

8 Einzelhäuser mit	10 WE
15 Reihenhäuser mit	15 WE
5 Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen)	20 WE
4 Mehrfamilienhäuser (Altenwohnungen)	24 WE
	<hr/>
	69 WE

45 WE x 3,5 = 158 Personen

24 Altenwohnungen x 2 = 48 Personen

206 Personen

Besiedlungsdichte = 94 Personen je ha Nettobauland.

Bei der geplanten Besiedlungsdichte ergeben sich 11 600 qm Geschoßfläche.

Die mittlere nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{11\ 600\ qm\ Geschoßfläche}{22\ 000\ qm\ Nettobauland} = 0,53\ GFZ$

6) Nachweis der öffentlichen Parkplätze, Garagen
oder Stellplätze

Für 69 geplante WE sind 72 Garagen oder Stellplätze
vorgesehen.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen beträgt

$$\frac{69}{4} = 17.$$

4

Vorgesehen sind 32 Parkplätze.

Peine, den 27. Mai 1971

W. Meyer
Bürgermeister



W. Meyer
Stadtdirektor

J. H. H.