

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 51 A (verlängerte Eschenstraße/Ostrandstraße)
der Stadt Peine

(Oberarbeitete Fassung gemäß Beschluß des Rates der Stadt Peine
vom 16. Dezember 1976)

Entwicklung

Die Stadt Peine hat im Jahre 1956 über ihr Gebiet einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Darin wurden die im obigen Bebauungsplan liegenden Flächen als Wohngebiete ausgewiesen.

Im nächsten Flächennutzungsplan, der im Jahre 1963 öffentlich ausgelegen hat, waren für das Plangebiet ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Aus verschiedenen Gründen - u.a. die Vorschriften des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) - konnte das Verfahren zu diesem Flächennutzungsplan nicht zum Abschluß gebracht werden, so daß der aus dem Jahre 1956 unverändert bis Ende 1974 Gültigkeit hatte.

Aus beiden Plänen geht jedoch hervor, daß die Verwendung der Flächen zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehen sind und dies auch nach dem heutigen Stand nicht als überholt zu betrachten ist. Zwingende Gründe entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG machen nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Es schließt unmittelbar an die westlich liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41 und 41 A an. Der nördlich liegende Heywood-Park einschließlich seiner vorgesehenen Erweiterungsflächen kann als städtebaulich fixiert angesehen werden. Im Osten grenzt das Plangebiet an die geplante Umgehungsstraße "Ostrandstraße", im Süden an den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 51 B. Das hier behandelte Plangebiet ist also eine Fortentwicklung vorhandener städtebaulicher Nutzung.

Die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind bis auf zwei geringe Ausnahmen im Bereich der Freiherr-vom-Stein-Straße im Besitz der Stadt. Die technische Versorgung und die Abwasserbeseitigung durch das städtische Kanalnetz sind ebenfalls gesichert.

Der Verkehrsrückfluß auf der Eschenstraße aus Richtung Osten wird durch die im Bebauungsplan und Bebauungsentwurf nachrichtlich angedeutete Wendepalte am östlichen Ende der Eschenstraße gewährleistet.

Während des vermutlich etappenweisen Ausbaues der Ostrandstraße wird die Eschenstraße zeitweilig und provisorisch an die Ostrandstraße anzubinden sein, um den Verkehr aus Richtung Heseberg abzuleiten (verkehrsbehördliche Maßnahmen). Nach dem Endausbau der Ostrandstraße erhält die Eschenstraße wieder den Charakter einer Sackgasse mit Wendepalte.

Notwendigkeit der Baulanderschließung und Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Im Jahre 1968 haben die Stadt Peine und die Stahlwerke Peine-Salzgitter Grundstückstauschverträge geschlossen. Die Stahlwerke übergaben der Stadt Teilflächen zur Arrondierung des Heywood-Parkes. Die Stadt übertrug als Gegenleistung Flächen südlich der verlängerten Eschenstraße. Unter Berücksichtigung der Ausweisung im Flächennutzungsplan wurde deren Bebaubarkeit in Aussicht gestellt.

Hieraus ergab sich zusätzlich eine sinnvolle Erweiterung des Versorgungsnetzes und der Entwässerungsanlagen und eine Abrundung der Bebauung im Bereich der Eichendorffschule. Folgerichtig, und damit die Nutzung der letzten noch freien Flächen zwischen der Eschen- und Duttenstedter Straße geordnet verlaufen, wurde am 20.6.1968 vom Rat der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt.

Da der neue Eigentümer die Erfüllung der Tauschabmachungen wünschte, über die Art und das Maß der baulichen Nutzung für den südlichen Teil des Plangebietes jedoch noch keine Entscheidung gefallen war, wurde der Bebauungsplan Nr. 51 in die Abschnitte A und B unterteilt. Der örtliche Mangel an Bauplätzen und die lebhaftere Nachfrage von Bauwilligen führte dann zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Geringe bodenordnende Maßnahmen sind im Verkehrsflächenbereich erforderlich. Die anderen Teilflächen wurden bereits entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt bzw. lassen sich so parzellieren, daß von den Abmessungen her zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen können.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 650.000,- DM. Ihre Verteilung ist durch Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

- 1) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,2875 ha
- 2) Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der halben Breiten der angrenzenden Straßen 3,2875 "
- 3) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Querschnitt in m	Länge in m	Fläche in qm
-------------	---------------------	---------------	-----------------

a) Straßen vorhanden			
Ernst-Moritz- Arndt-Straße	12,00	11,00	132,00

Bezeichnung	Querschnitt in m	Länge in m	Fläche in qm
-------------	---------------------	---------------	-----------------

geplant

Eschenstraße	16,00	221,00	3.536,00
Ernst-Moritz-Arndt-Straße	10,00	68,00	680,00
Freiherr-von-Stein-Straße	6,50	275,00	1.787,50
Gehweg	3,00	27,00	810,00
Schmiegen		insgesamt	180,00

b) Parktaschen

Freiherr-von-Stein-Straße	2,00	53,00	106,00
	2,00	27,00	54,00

c) Grünfläche

(Eschenstraße) 15,00 x 7/2 52,50

(Das sind 22 % des Bruttobaugebietes) 7.338,00 = 0,738 ha

4) Das Nettobauland beträgt somit 2,5537 ha

5) Besiedlungsdichte

Vorhanden ist ein Einfamilienwohnhaus mit	1 WE
Erwartet werden weiteren 24 Einfamilienwohnhäuser mit	24 WE
erwartet werden zusätzlich 14 Reiheneigenheime mit	<u>14 WE</u>
zusammen	39 WE

Unter Zugrundelegung von 3 Personen pro Wohneinheit können 3 x 39 = 117 Pers. in dem Plangebiet wohnen. Die Besiedlungsdichte beträgt 117 Personen/2,5537 ha = 46 Pers./ha Nettobauland.

6) Im Plangebiet ist im eingeschossigen Baubereich eine Geschoßflächenzahl von 0,5, im zweigeschossigen Baubereich von 0,8 zulässig und ausgewiesen.

Die nutzbare Geschoßfläche beträgt demzufolge im Bereich der eingeschossigen Bebauung	10.230 qm
im Bereich der zweigeschossigen Bebauung	<u>4.000 qm</u>
zusammen	14.230 qm

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann bei der festgesetzten offenen Bauweise auf den Grundstücken gedeckt werden.

Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RAST), Ausgabe 1971 sind für Besucher, Lieferanten und dergl. für etwa 5 WE ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen. Bei 39 erwarteten Wohneinheiten wären demnach 8 Parkstände erforderlich. Es sind in der Freiherr-von-Stein-Straße in Parktaschenform 12 Parkplätze ausgewiesen (s. auch Bebauungsentwurf).

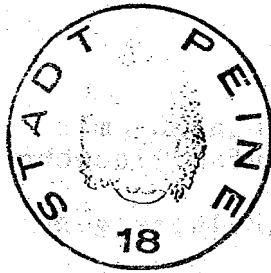
Spielplätze

Spielplätze für Kleinkinder sind bei mehr als 2 WE auf den Grundstücken selbst anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder ist in dem westlich anschließenden Bebauungsplan 41 A beiderseits des Flurstücks 11/25 festgesetzt. Er hat eine nutzbare Fläche von 940 qm und deckt den Bedarf aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 51 A mit ab.

Peine, den 8. März 1976/16. Dez. 1976

Brenner
.....
Bürgermeister i.V.



M. R. S.
.....
Stadtdirektor