

B e g r ü n d u n g

69

zum Bebauungsplan Nr. 67 (Birkenweg - B 444 - Kastanienallee - Am Herzberg) 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 Wohngebiet 2-gesch. offen ausgewiesen. Sie werden im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwischen dem Birkenweg, der B 444, der Kastanienallee und dem Herzberg liegt.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach den Planfeststellungsunterlagen für den Ausbau der B 444 soll zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die höhengleiche Einmündung der Straße Im Pieperkamp in die B 444 (Schwarzer Weg) bzw. in die Kastanienallee beseitigt werden. Es ist daher vorgesehen, die Straße Im Pieperkamp durch einen Wendeplatz, wie im Bebauungsplan dargestellt, abzuhängen. Ein Gehweg als Verbindung bleibt erhalten.

Der Hauptverkehr aus dem Bebauungsplangebiet soll künftig über die Straße Am Herzberg, die zu einer Kreuzung mit dem abgewinkelten Maschweg und der Kastanienallee ausgebildet wird, abfließen. Im Zuge des Ausbaues der B 444 wird der Birkenweg, der eine direkte Zufahrt über die Ahornstraße zur Straßenmeisterei des Straßenbauamtes Hildesheim erhält, verkehrsgerecht an die Ahornstraße angeschlossen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die bebauten und unbebauten Grundstücke fest. Für die Wohnbebauung ist eine zweigeschossige (als Höchstgrenze) bzw. 1-gesch. offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die Erschließung ist durch die vorhandenen, aber noch endgültig auszubauenden Straßen im Bebauungsplan-gebiet gesichert.

Erschließungskosten

Die der Stadt Peine voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Erschließungskosten betragen ca. 506.200,-- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

- 1. Das Plangebiet hat eine Größe von 4,5800 ha
- 2. Das Bruttobaugebiet beträgt, da Abzüge für sonstige Flächen nicht vorzunehmen sind, 4,5800 ha
- 3. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Schmiegen m	Fläche qm
Am Herzberg	10,28	255,0		2621
Im Pieperkamp	8,00	174,0		1392
Ahornstraße	8,00	210,0		1680
Kastanienallee	10,28	133,0		1367
Birkenweg	7,00	302,5		2118
Birkenweg	6,50	87,0		566
Birkenweg	$\frac{28,0 + 8,0}{2}$	32,0		576
Gehweg	3,50	44,0		154
Gehweg			147	147
Schmiegen			730	730
Wendeplatz			100	100

1,1451 1,1451 ha

(= 25 % des Bruttobaugebietes)

- 4. Das Nettobauland beträgt mithin 3,4349 ha

Der größte Teil der Flächen im Bebauungsgebiet ist bereits bebaut.

5. Besiedlungsdichte

Vorhanden sind	11 Einfamilienhäuser mit	13 WE
	21 Mehrfamilienhäuser "	44 WE
geplant sind	6 Mehrfamilienhäuser "	12 WE
	4 Einfamilienhäuser "	<u>4 WE</u>
	zus.	= 73 WE

73 x 3,5 = 256 Personen

Besiedlungsdichte $\frac{256}{3,4349} = 74$ Personen je ha Nettobauland

6. Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich bei der ein- und zweigeschossigen Bebauung 23 280 qm Geschoßfläche.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

$\frac{23\ 280 \text{ qm Geschoßfläche}}{34\ 349 \text{ qm Nettobauland}} = 0,68$ GFZ im Mittel

Ruhender Verkehr

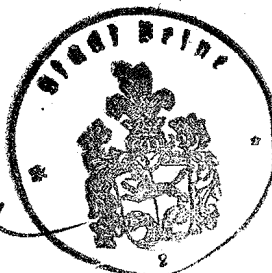
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können insgesamt 73 WE entstehen. Die dafür erforderlichen Stellplätze oder Garagen lassen sich wegen der ausschließlich festgesetzten offenen Bauweise ohne weiteres auf den Baugrundstücken unterbringen.

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 $\frac{73}{4} = 18$ öffentliche Parkplätze.

Vorhanden sind 33 öffentliche Parkplätze.

Peine, den 1. Juni 1970

Bürgermeister


 Stadtdirektor