

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72 (Hallenbad) der Stadt P e i n e

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, genehmigt durch den Herrn Regierungspräsidenten am 9.7.1956/20.6.1962, entwickelt worden.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Peine sind die Flächen als Wohnbauflächen und Grünflächen (Gärtnerei) ausgewiesen.

Im Entwurf zu einem neuen Flächennutzungsplan vom 28.3.1963, dessen Aufstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, sind die entsprechenden Flächen ebenfalls als Wohnbauflächen und Grünflächen (Erwerbsgärtnerei) vorgesehen.

Im Gegensatz zur alten Planung weist die neue Planung zusätzlich Wohnbauflächen auf Kosten der vorgesehenen Grünflächen aus.

Ein Teil der Wohnbauflächen ist bereits bebaut und durch vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Die unbebauten Flächen sollen einer geordneten Bebauung zugeführt werden und durch eine Verbindungsstraße vom Silberkamp zur Stormstraße erschlossen werden. Als Zufahrt zum Hallenbad ist eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer von der Verbindungsstraße abgehend vorgesehen.

I. Vorgesehene Neuordnungsmaßnahmen

1. Ordnung der Bebauung
2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinbedarfsflächen für das Hallenbad, für die Erschließungsstraße und für die öffentlichen Parkflächen sowie die Flächen für die 3-geschossigen Wohnblöcke stehen bereits im Eigentum der Stadt Peine. Die Wohnblöcke sind als Eigentumswohnungen geplant.

II. Einzelheiten der Durchführung

1. Der Zeitpunkt für die Durchführung der Einzelmaßnahmen wird jeweils besonders bestimmt.
2. Soweit noch nicht vorhanden, werden Schmutz- und Regenwasserkanalisation und Versorgungsleitungen aufgrund der Sonderplanungen für das Bebauungsgebiet erstellt.

III. Verteilung der Kosten

Die Kosten der Erschließung werden auf ca 290.000,-- DM geschätzt. Die Verteilung der Kosten ist durch das Ortsstatut geregelt.

IV. Ordnung der Bebauung

1. Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.
2. Art und zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan angegeben.
3. Für die Stellung der Häuser zur Straße sind die Angaben im Bebauungsplan verbindlich.
4. Die Baulinien sind bindend, die Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden.
5. Gemäß Rd.Erl.d.Nds.MfVfuK vom 27.8.1962 (Nds. Min.Bl. 1962 S. 781) sind die Belange des Verkehrs berücksichtigt worden.

V. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von 42043,00 qm
davon sind Grünfläche - Parkanlage 3576 qm
Flächen für den Gemeinbedarf - Hallenbad 8500 qm 12076,00 qm

2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach = 29967,00 qm

3. Erschließungsflächen

a) Straßen

Bezeichnung	Querschn.	Länge	Fläche
vorhanden:	m	m	qm
Alb.-Sergel-Str.	10,0	31,50	315,00
Gunzelinstr.	15,0	133,00	1995,00
Stormstraße	3,5	55,00	192,50
	5,5	25,00	137,50
geplant:			
Am Silberkamp	20,75	80,00	1660,00
	16,0	65,00	1040,00
Verbindungsstr.	8,0	175,00	1400,00
Stichstraße	8,0	60,00	480,00
Wendehammer	17,5-8,0	20,00	190,00
			<u>7410,00</u>

b) Parkflächen

2060,00

ca 30 % des Bruttobaugebietes

9470,00 qm

4. Das Nettobauland beträgt mithin = 20497,00 qm
davon sind bereits bebaut = 9137,00 qm
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland = 11360,00 qm

5. Besiedlungsdichte

Vorhanden sind	13 Einfam.Häuser mit	18 WE
	4 Mehrfam.Häuser mit	14 WE
geplant sind	5 Einfam.Häuser mit	5 WE
	3 Mehrfam.Häuser mit	36 WE
		<hr/>
		73 WE

73 WE x 3,5 Personen/WE = 256 Personen

Besiedlungsdichte $256/2,05 = 125$ Personen je ha/Bauland Netto-

6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	151	qm	Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	8008	qm	Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	<u>5587</u>	qm	Geschoßfläche
	13746	qm	Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche

qm Nettobauland

im 1-geschossigen Bereich	=	0,4 GFZ
im 2-geschossigen Bereich	=	0,66 GFZ
im 3-geschossigen Bereich	=	0,74 GFZ

Peine, den 29.3.1968

Bürgermeister i. V.

Stadtdirektor

