

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 82 (Kibitzmoor) der Stadt Peine

Entwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) unter Zugrundelegung des rechts-gültigen 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, sowie des Entwurfes zu einem neuen Flächennutzungsplan vom 27.3.1963, entwickelt worden.

Nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen teils als Wohngebiet teils als Kleingärten, im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet, das außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile östlich der durch Planfeststellungsverfahren neu festgesetzten Bundesstraße 444 zwischen Madamenweg und Neustadtmühlendamm liegt.

Das Baugebiet wird östlich durch das Überschwemmungsgebiet der Fuhse von dem im Zusammenhang bebauten Stadtkern getrennt. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan an bereits bebaute Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Telgte einbezogen sind.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Madamenweg, Kibitzmoor und Neustadtmühlendamm sowie durch 2 geplante Einhangstraßen.

Die Verlegung der erforderlichen Energie- und Abwasserleitungen ist ohne Schwierigkeiten möglich.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.

Durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt und die zahlreichen Industrie- und Gewerbeansiedlungen entsteht ein laufender Bedarf an Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Zur Deckung eines Teiles des festgestellten Bedarfes ist in diesem Gebiet der Bau von 70 ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 140 WE vorgesehen.

Nördlich des Neustadt-mühlendamms soll auf einer Fläche von ca. 1 ha ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden. Dieser Fläche gegenüber, auf der Südseite des Neustadt-mühlendamms, ist bereits ein Kfz.-Betrieb ansässig. Die erforderlichen Garagen, Stellplätze und öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl festgesetzt (43 Parkplätze).

Bodenordnende Maßnahmen

Für Teile des Baugebietes ist eine Umlegung vorgesehen, damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

(B) Die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

ff) Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen.

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1.250.000,-- DM. Die Verteilung der Kosten ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

- | | |
|---|------------|
| 1.) Das Plangebiet hat eine Größe von | 12,3000 ha |
| 2.) Das Bruttobaugebiet beträgt, da Abzüge für sonstige Flächen nicht vorzunehmen sind, | 12,3000 ha |

3.) Erschließungsflächen

a) Straßen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
<u>vorhanden:</u>			
Im Kibitzmoor	10,28	520,0	5 346
	8,65	90,0	779
Neustadmühlendamm	13,00	220,0	2 860
Straße südlich Neustadmühlendamm	10,00	100,0	1 000
<u>geplant:</u>			
Verbindungsstraße zwischen Kibitzmoor u. Neustadmühlendamm	10,00	220,0	2 200
Eingangstraße nördlich	10,00	85,0	850
	9,00	310,0	2 790
Eingangstraße südlich	8,65	220,0	1 903
Wendeplatz Neustadmühlendamm	7,65	15,0	115
			<u>17 843</u>
b) Parkflächen	5,50	120,0	660
	2,30	56,0	129
			<u>789</u>
		insgesamt	<u>18 632</u>

(= ca. 15 % des Bruttobaugebietes)

4.) Das Nettobauland beträgt
mithin 10,4368 ha

a) davon bebaut 3,5 ha

b) zu bebauende
Fläche ca. 7,0 ha.

5.) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 21 Häuser mit	30 WE
geplant sind 70 Häuser mit	140 WE
	<hr/>
zusammen	170 WE

170 WE x 3,5 = 595 Personen.

6.) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich ca. 48 000 qm Geschoßfläche.

Die mittlere nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = \frac{48\ 000\ \text{qm}}{104\ 368\ \text{qm}} = 0,46\ \text{GFZ.}$$

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können insgesamt 170 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 $\frac{170}{4} = 43$ öffentliche Parkplätze.

Vorhanden sind 43 öffentliche Parkplätze.

Peine, den 5. Juni 1970


Bürgermeister




Stadtdirektor i.V.

