

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 124 (An den Schanzen,
An den Grenzen, Gunzelinstraße, Schäferstraße)

Entwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) entwickelt worden.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Kleinsiedlungsgebiete eingeschossig offen ausgewiesen. Sie werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird dies berücksichtigt. Dieser Entwurf befindet sich z. Zt. noch im Raumordnungsverfahren gem. § 15 des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung vom 30.3.1966.

Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein durch sämtliche Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle erschlossenes Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwischen den Straßen An den Schanzen, An den Grenzen, Gunzelinstraße und Schäferstraße liegt.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Bei dem überwiegenden Teil der Generation von Menschen mit durchschnittlich hohem Lebensalter, die in den im Jahre 1936 errichteten Siedlungshäusern des Bebauungsplangebietes seit ihrem Einzug heute noch lebt, ist in letzter Zeit ein Desinteresse an der Bewirtschaftung der zu den Siedlungen gehörenden großen Hausgärten festzustellen.

Auch die nachrückende Generation denkt ähnlich.

Der Wunsch, die ausreichend tiefen, hinter den Siedlungshäusern liegenden Hausgärten der baulichen Nutzung zuzuführen, ist in einer Bürgerversammlung deutlich geworden. Er fand im Hinblick auf die gegenwärtige Knappheit leicht zu erschließendes Baugeländes innerhalb der Stadt die Zustimmung des Rates und führte zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Da das Siedlungsgebiet infolge dichter Bebauung und durch Festsetzung ausreichender überbaubarer Grundstücksflächen für die seit Jahren begehrte Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen Siedlungshäuser künftig seinen hergebrachten Charakter verliert, ist vorgesehen, das gesamte Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzustufen. Damit wird sowohl die Neubebauung rechtlich legitimiert als auch die Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzung der vorhandenen Bebauung auf den Restparzellen.

Überschlägliche Kosten, die der Gemeinde voraussichtl. entstehen

Die der Stadt Peine voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 250000, DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3.7674 ha
2. Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen 3.5224 ha
3. Erschließungsflächen
a) Straßen

Bezeichnung	Quer- schnitt m	Länge m	Schmie- gen m ²	Fläche m ²
<u>vorhanden</u>				
An d. Schanzen	7,50/2	140		525
An d. Grenzen	7,50/2	238		892,50
Gunzelinstr.	14,35/2	144		1033,--
Schmiegen			6	6,-
<u>geplant</u>				
Planstraße	7,65	246,5		1885,-
Schmiegen			55	55,-
				4396,50

b) Parkflächen 37,50

insgesamt 4434,-- 0,4434 ha

(=12,5 % des Bruttobaugebietes)

4. Das Nettobauland beträgt mithin 3.0790 ha
davon sind bereits bebaut 2.0870 ha
Für die Bebauung zur Verfügung stehendes
Bauland 0,9920 ha

5. Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 29 Einfamilienhäuser mit 29 WE
1 Mehrfamilienhaus mit 3 WE
geplant sind 23 Einfamilienhäuser mit 23 WE
zus. 55 WE

55 · 3,5 = 193 Personen

Besiedlungsdichte $\frac{193}{3,0790} = 64$ Pers. je ha Nettobauland

6. Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich bei der ein- und zweigeschossigen Bebauung 15.935 qm Geschoßfläche.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

$$\frac{15.935 \text{ qm Geschoßfläche}}{30.790 \text{ qm Nettobauland}} = 0,5 \text{ GFZ}$$

Ruhender Verkehr


Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können insgesamt 55 WE entstehen. Die erf. Stellplätze oder Garagen lassen sich wegen der festgesetzten offenen Bauweise ohne weiteres auf den Baugrundstücken unterbringen.

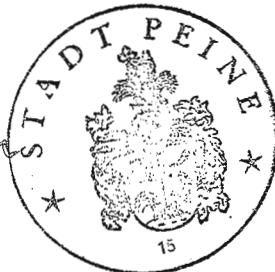
Der Anteil der Stadt für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze) beträgt nach Seite 96 des Generalverkehrsplanes der Stadt Peine (1964 - 65) 25 % des Bedarfes an privaten Stellplätzen.


Folglich sind $55/4 = 14$ Parkplätze zu schaffen.

Im Bebauungsentwurf sind 14 öffentliche Parkplätze nachweisbar.

Peine, den 19. 8. 1970


Bürgermeister




Stadtdirektor