

Begründung

Stand: August 1993

zum Bebauungsplan Nr. 7 (zwischen K 31 und Opfergraben),
Ortsteil Handorf, Stadt Peine

1.0 Allgemeines

Die Ortschaft Handorf befindet sich an der südwestlichen Grenze des Stadtgebietes von Peine. Sie liegt zwischen dem Grundzentrum Ilsede und dem Mittelzentrum Peine.

Handorf ist über die Bundesstraße 444 und Kreisstraße 31 zu erreichen.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Ortschaft Handorf stehen zur Zeit keine Bauplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann der Bedarf für die nächsten Jahre gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnung in diesem Gebiet festgesetzt werden.

2.0 Begründung der Planung

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der größte Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ein nordöstlicher und ein südöstlicher Teilbereich als eingeschränktes Dorfgebiet.

...

In dem eingeschränkten Dorfgebiet sind Wirtschaftsstellen und Tankstellen durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Gliederung des Baugebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Einschränkung des Dorfgebietes folgte unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gesamtgebietes. Aus städtebaulichen Gründen soll in dem neuen Wohngebiet Wohnbebauung konzentriert werden, es soll aber auch ein Übergang zum Dorfgebiet stattfinden. Damit können die Bewohner des eingeschränkten Dorfgebietes sich aus Immissionsgründen gegen die im Dorfgebiet zulässigen Anlagen nur bedingt wenden.

Für den Innenbereich wird eine zweigeschossige Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Der übrige Geltungsbereich wird eingeschossig mit einer Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,5 ausgewiesen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Im Dorfgebiet wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

Die Baugrenzen werden großzügig gefaßt und Festlegungen in Bezug der Stellung der Anlagen werden zugunsten der gestalterischen Freiheit nicht getroffen.

Es wird empfohlen, die Dächer in geneigter Form und mit roten Dachpfannen zu planen, um eine bessere Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

2.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich durch die bereits vorhandene Straße "Am Pfarrgarten" und dem "Grottkauer Weg", die als Ringstraße verlängert werden. Von der Ringstraße erfolgt in südlicher Richtung eine Anbindung an die Bültener Straße.

Die Grundstückerschließung erfolgt zum einen unmittelbar von dieser Straße, andererseits von Stichstraßen.

Die Haupteerschließung wird als Wohnstraße ausgebaut. Vorgesehen ist eine 5,50 m breite Straße ohne Hochbord. Die Stichstraßen sollen in einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden und dienen nur zur Erschließung einzelner Grundstücke.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Wohneinheit zu Parkplätzen von rund 3 : 1 Rechnung getragen.

Im übrigen sind die Einstellplätze auf den Privatgrundstücken herzurichten.

Die vorgesehenen Stichstraßen können nicht von den Fahrzeugen der Abfallwirtschaft befahren werden. Die Hinterlieger müssen daher ihre Abfallgefäße, Wertstoffe u. ä. an der nächsten befahrbaren Straße bereitstellen.

2.2 Grünflächen

Entlang der K 31 wird ein dreireihiger Strauchgürtel festgesetzt. Am Opfergrabenweg und östlich davon ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen als Übergang zu den Freiflächen.

Des weiteren sind Einzelbäume entlang der Straße, die Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, festgesetzt.

Durch die o. a. Bepflanzungsgebote soll ein Ausgleich entsprechend dem § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz für die entstehende Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

3.0 Energieversorgung

Die Ortschaft Handorf ist für den Anschluß an Erdgas vorgesehen. Ein genauer Termin kann zur Zeit noch nicht genannt werden. Frühestmöglicher Termin ist 1995.

4.0 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

1. Hauptamtliche Brandschau

- 1.1 Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken gemäß § 5 NBauO und § 2 DVNBauO

- 1.2 Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in einem Abstand von höchstens 120 - 140 m anzuordnen.
- 1.3 Zur Sicherung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Bohrbrunnen mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. bzw. Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 100 l in einem Abstand von maximal 300 m von jedem Brandobjekt zu erstellen.
- 1.4 Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gemäß der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

2. Kreisstraßenaufsichtsbehörde

- 2.1 Die Einhaltung des Sichtdreieckes an der K 31/ Bültener Straße (70/10 m) ist sicherzustellen.
- 2.2 Eine lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor zur K 31 ist zu gewährleisten.

3. Untere Naturschutzbehörde

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Acker genutzt. Im Nordosten des Plangeltungsbereiches wird eine Grünlandfläche mittlerer Bodenfeuchte in Anspruch genommen; im Süden ist bereits eine Bauzeile vorhanden.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG vorbereitet. Dies wird nur in minimaler Weise durch die Festsetzung einer 10 m breiten Gehölzpflanzung entlang der K 31 berücksichtigt. Im übrigen werden die gemäß §§ 7 - 12 NNatG erforderlichen Maßnahmen einer Festlegung den späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen (vgl. § 29 BauGB, letzter Satz).

Dies bedarf jedoch einer planerischen Vorbereitung. Daher sollten im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB auch Aussagen zu einem möglichen Konzept für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der

Landschaftspflege bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes getroffen werden, soweit nicht die Möglichkeit zu konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. nach § 9 Abs. 1 Ziffern 20 und 25 BauGB, genutzt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß nicht davon ausgegangen werden kann, daß bei un gelenkter Entwicklung die entstehenden privaten Gärten einen Ausgleich im Sinne des § 10 NNatG für die überbauten Flächen darstellen werden.

4. HASTRA

Die Versorgung der geplanten Wohnhäuser mit elektrischer Energie kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Die Niederspannungskabel werden im Zuge der Erschließung der Planstraßen verlegt.

Zur Verlegung eines Erdkabels von der westlichen Plangeltungsgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der HASTRA notwendig.

5. Wasserbeschaffungsverband Peine

Die Wasserversorgung des ausgewiesenen Neubaugebietes wird durch Erweiterung des vorhandenen Ortsrohrnetzes Handorf vorgenommen.

6. Bezirksregierung Braunschweig

In der näheren Umgebung befindet sich das Baudenkmal Große Gasse 1 (Wohnwirtschaftsgebäude von 1770 mit Park), das gemäß § 6 in Verbindung mit § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu erhalten, zu pflegen und zu schützen ist, ohne das Erscheinungsbild des Baudenkmals zu beeinträchtigen.

Zur Integration der Neubebauung gemäß § 1 (5) Ziffer 4 und 5 Baugesetzbuch in das Orts- und Landschaftsbild wird eine angegliederte örtliche Bauvorschrift für Gestaltung mit der Festsetzung von geneigten, roten Dächern empfohlen.

5.0 Verfahrensablauf

Am 10.12.1970 hat der Rat der Stadt Peine die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 (damals Nr. 120) beschlossen und den Geltungsbereich festgelegt. Der damalige Plan wurde begrenzt im Westen durch die Kreisstraße 31, im Norden durch die Dorfstraße, im Südosten und Süden durch die Hauptstraße (heute: Bültener Straße). In der Sitzung am 05.10.1972 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Seitdem umfaßt das Plangebiet nur noch den Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die Pfarrgartensiedlung, im Süden durch die Bültener Straße, im Osten durch den Opfergraben sowie die Teilflurstücke 251/3 und 256/1 sowie die Flurstücke 261/8, 261/5, 261/9, 261/6 und 261/7.

1992 wurde das Verfahren wieder aufgenommen, und die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 05.03.1992 bis zum 19.03.1992 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.1992 beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.07.1992 bis einschließlich 21.08.1992 statt.

Bedenken und die Anregung eines Anwohners und der unteren Naturschutzbehörde machten die zweite öffentliche Auslegung notwendig.

Die zweite öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.1993 bis einschließlich 17.06.1993 statt. Mit Schreiben vom 18.05.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Peine, den 07.02.1994

Biel
Bürgermeister



Langhein
Stadtdirektor i.V.