B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 135 (zwischen Falkenberger Straße und Maschstraße)

der S T A D T P E I N E

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet gehörte bis zur Gemeindeneugliederung überwiegend zur Gemeinde Vöhrum. Städtebauliche Planungsmaßnahmen unterlagen bis dahin der Entscheidung des Planungsverbandes Peine-Vöhrum. Dieser faßte auch bereits am 12.7.1967 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die damals vorgelegten Entwürfe fanden die Zustimmung der Verbandsversammlung und sollten die Grundlage für das Planverfahren sein.

Das Planungsprogramm war an der damaligen Baumarktsituation orientiert und hatte ein umfangreiches Angebot unterschiedlicher Wohnformen mit einem hohen Anteil an mehrgeschossigem Mietwohnungsbau.

Dieses Bauprogramm konnte jedoch wegen der dann später einsetzenden Rezession nicht weiterverfolgt werden.

Der Planungsverband hatte im Hinblick der damals bekanntgewordenen Absicht der Gemeindeneugliederung auch keine Beschlüsse zur Überarbeitung des Planes gefaßt. Das Verfahren wurde eingestellt.

Das Planungsgebiet ist heute aus der Sicht der landesplanerischen Zielsetzung sowie aus Gründen der vorhandenen Infrastruktur, aber auch dem zwingenden Bedürfnis der Bevölkerung und des Handels und Gewerbes entsprechend vorrangig für eine Besiedlung bereitzustellen.

In den letzten 15 Jahren wurden hier in Ausrichtung auf die Besiedlung dieses Gebietes in direkter Nachbarschaft als Vorleistung große Summen öffentlicher und privater Mittel investiert, um die Versorgung der Bevölkerung in dem gesamten Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie schulischen und sozialen Einrichtungen zu sichern. Auch die äußere Verkehrserschließung des Gebietes ist bereits fertiggestellt.

Um die in unmittelbarer Nähe entstandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen (Schulen, evangelisches Gemeindezentrum, Kinderspielplatz und Ladenzentrum) wirtschaftlich zu nutzen, ist die Besiedlung des Planungsgebietes dringend erforderlich; nicht zuletzt aber auch wegen der starken Nachfrage der Bevölkerung nach Baugrundstücken, die in anderen Gebieten im Kernstadtbereich z. Z. nicht ausreichend befriedigt werden kann.

Der Planungsbereich ist von reinen und allgemeinen Wohngebieten umgeben. Das unmittelbare Nebeneinander von reinen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Intensivnutzungen führt hier zunehmend zu Konflikten. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werden einerseits der landwirtschaftlichen Nutzung Einschränkungen auferlegt, andererseits sind erhebliche Belästigungen von der benachbarten Wohnbevölkerung hinzunehmen. Auch dieser Zustand rechtfertigt eine umgehende Besiedlung dieser Flächen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als reines Wohngebiet dargestellt.

Die im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 2 (5) und § 2 a (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen berühren nicht die Darstellungen dieses Planungsgebietes.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung - bekanntgegeben durch das Landesplanerische Rahmenprogramm vom 14.10.1976 - angepaßt.

Nach diesen Zielen hat die Stadt Peine als Mittelzentrum und Schwerpunktort im Schwerpunktraum Braunschweig u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von umfangreichen Wohngebieten für den gezielten Zuzug von außen.

Zur Verwirklichung dieser Aufgabe sind im Flächennutzungsplan größere zusammenhängende Wohngebiete dargestellt:

1) Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
2) in Peine-Süd
3) in Peine-Nordost
4) im Ortsteil Vöhrum
5) im Ortsteil Stederdorf

Die unter Ziff. 1 beschriebenen öffentlichen Interessen rechtfertigen es, den Bebauungsplan aufzustellen.

Aus vorgenannten Gründen ist auch dem Planungsgebiet vor anderen im Stadtgebiet vorgesehenen Erweiterungsflächen für eine Besiedlung der Vorzug zu geben. Die städtebauliche Planung für die Besiedlung des Gebietes Peine-Nordost - Bebauungsplan Nr. 51 B - ist bereits abgeschlossen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen bisher nicht.

Die den Planungsbereich umgrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebiete sind durch Bauleitpläne städtebaulich geordnet und auch bebaut.

Die Bundesbahnstrecke Hannover-Braunschweig tangiert den Geltungsbereich im Süden in einer Länge von ca. 100 Metern.(siehe auch ziffer 9,letzter Absatz)

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen befindet sich im Eigentum der Stadt Peine.

Weitere Eigentümer sind ein Landwirt aus dem Ortsteil Vöhrum und die Ev.-luth.-Kirchengemeinde. Der Landwirt ist bereit, sein Grundstück zum Zwecke der Bebauung zu veräußern; er hat bereits Verkaufsverhandlungen eingeleitet.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet schließt etwa höhengleich an die vorhandenen Wohngebiete an. Abgesehen von nur geringfügigen Höhenunterschieden innerhalb des Gebietes, liegt das gesamte Gelände ca. 67,0 m über NN.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden.

Das Ausgangsgestein bilden hier meist kiesige Mittel- bis Grobsande. Diese werden von schwachlehmigen Sanden überlagert, aus denen sich im Oberboden eine mäßige Schicht Parabraunerde mit schwacher Tonverlagerung entwickelt hat.

Das Planungsgebiet ist bis auf die Gemeinbedarfsfläche und ein Wohngrundstück unbebaut.

Der Geltungsbereich wird westlich und nördlich von reinen und allgemeinen Wohngebieten in offener, meist eingeschossiger Bauweise begrenzt. Östlich schließt eine zweigeschossige Reihenhausbebauung an. Die südliche Begrenzung bilden viergeschossige Mehrwohnungshäuser, Garagenhöfe und die Eisenbahnstrecke Hannover-Braunschweig.

Die das Planungsgebiet umgrenzenden Baugebiete sind durch rechtsverbindliche Bebauungspläne städtebaulich geordnet.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein über 2 000 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz, der ein vielfältiges Spielangebot vorhält; er ist nach Größe und Ausstattung so ausgelegt, daß er den Spielplatzbedarf aus dem Planungsgebiet voll abdeckt (s. Ziffer 7.7).

Die mittlere Entfernung zu den Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie zu den Läden zur Versorgung

mit Gütern des täglichen Bedarfs beträgt ca. 300 m.

5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Am Anger, die Maschstraße, den Glindweg und die Falkenberger Straße, die über ausgebaute Wohnsammelstraßen und die Vöhrumer Straße (L 412) Anschluß haben an die überörtlichen Hauptverkehrszüge B 444 und B 65 sowie an das innerstädtische Ringsystem, das Netz der Landes- und Kreisstraßen und die Bundesautobahn.

Die Verbindung des inneren Verkehrssystems mit der äußeren Erschließung bilden die geplante Erschließungsstraße zwischen den Straßen Am Anger und Glindweg sowie drei Stichwege und ein Netz von nicht befahrbaren Wohnwegen.

Die Wohnwege als Zugang zu den Wohngrundstücken werden jedoch so ausgebaut, daß sie im Not- und Katastrophenfall zu befahren sind.

Das gesamte Verkehrserschließungssystem ist so konzipiert, daß einerseits die Bebauung an den Straßen und Wegen städtebaulich effektive Gruppierungen und Raumbildungen zuläßt, andererseits soll durch die gewinkelte Führung der Anliegerstraße sowie durch die Einhang- und Stichstraßen mit Fußgängerverbindungen eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.

An der Stichstraße zum Bahnübergang ist ein Wendeplatz vorgesehen. Die Bundesbahndirektion beabsichtigt, mittelfristig das Verfahren zur Schließung des Bahnüberganges einzuleiten.

Für den ruhenden Verkehr im Bereich der Mehrwohnungshäuser und der Reihenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Im übrigen Bereich ist dieser auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Außerdem sind für den Besucherverkehr punktuell öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Für den Einzugsbereich dieses Baugebietes ist, wie unter 4 bereits erwähnt, Am Anger ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt worden. Im Bereich der Mehrwohnungshäuser ist für die Kleinkinder ein privater Kinderspielplatz anzulegen.

Der Nachweis über die erforderlichen Parkplätze und Garagen sowie über die erforderliche Nutzfläche der Kinderspielplätze wird unter Ziffer 7 (Planungsstatistik) geführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist durch entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes der Stadtwerke GmbH gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Aufnahme der Abwässer werden im Planungsgebiet Kanäle mit

folgenden Durchmessern verlegt:

Regenwasser = 300 mm
Schmutzwasser = 200 mm

Die Höhenlage der Kanäle läßt eine Kellerentwässerung ohne Schwierigkeiten zu.

Die Oberflächenwässer werden über Regenwasserkanäle und vorhandene Vorfluter der Fuhse zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird über vorhandene Anschlußkanäle und Hauptsammler der zentralen Kläranlage zugeführt, wo es vollbiologisch gereinigt und in die Fuhse abgeleitet wird.

Die Hauptvorfluter und Hauptsammler sowie die Anschlußkanäle sind so dimensioniert, daß sie die zusätzlichen Abwässer ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird bereits seit 1964 in den vorbereitenden Bauleitplänen der Wohnbebauung vorgehalten.

In den letzten 12 Jahren sind, wie in Ziffer 1 bereits dargestellt, mehrere städtebauliche Entwürfe für eine den landesplanerischen Zielen entsprechende verdichtete Wohnbebauung erarbeitet worden.

Eine verdichtete Wohnbebauung in diesem Gebiet wurde angestrebt, nicht zuletzt wegen der geringen Baulandreserven und der Forderung des gezielt verstärkten Wohnungsbaues in der Kernstadt, aber auch aus Gründen einer besseren Stadtbildgestaltung durch differenzierte Bauformen.

Im Laufe der Entwurfsbearbeitung hat sich jedoch gezeigt, daß für den Geschoßwohnungsbau in diesem Umfang keine Bauinteressenten zu finden waren, andererseits aber die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken weiterhin groß ist.

Auch für die verdichtete Bauform des Gartenhofhauses ist in Peine nur eine kleine Käuferschicht vorhanden.

Die Planung ist deshalb auf einen den erkennbaren Bedürfnissen entsprechenden Bedarf an Geschoßwohnungen, Reihenhäusern und Einzelhäusern umgestellt worden.

Die Anordnung und Verteilung der verschiedenen Bauformen im Plangebiet ist so gewählt worden, daß ein natürlicher Übergang zur vorhandenen Bebauung gegeben ist.

Die eingeschossige Bebauung entlang der Bundesbahnstrecke ist einerseits begründet aus der durch die Höhe des

Lärmschutzwalles nach oben hin begrenzten Lärmschutzwirkung, andererseits bildet sie aber auch den natürlichen Übergang zur freien Landschaft.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen eine optimale Ausnutzung aller Grundstücke zu.

Die Festsetzung "reines Wohngebiet" entspricht der beabsichtigten Wohnnutzung sowie den strukturellen Verhältnissen der Umgebung.

Das bereits teilweise bebaute Kirchengrundstück für ein Gemeindezentrum ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Als Nachweis der zu erwartenden Geräuschimmission durch den Eisenbahnverkehr südlich des Planungsgebietes ist von dem Ingenieurbüro Bong/Maire (amtlich benannte Meßstelle nach § 26 des Bundesimmissionsschutzgesetzes) ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.

Bei Anwendung des Runderlasses des niedersächsischen MW vom 9.3.1977 sind für die angrenzenden reinen Wohngebiete Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Vorgesehen ist ein bepflanzter Lärmschutzwall.

7. Planungsstatistik

7.1 Größe des Planungsgebietes 8,5400 ha

7.2 Größe des Brutto-Baugebietes 9,1600 ha

unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen

7.3 Erschließungsflächen

7.3.1 Straßen/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m^2	
vorhanden				
Falkenberger Straße	10,00/2	220	1100	
Am Anger	10,00/2	325	1625	
Stichstraße	10,00/2	110	550	
Maschstraße	11,50/2	140	805	
Am Bruchacker	9,00/2	200	900	
Glindweg	10,00/2	250	1250	
geplant				
Am Anger	10,00	125	1250	
Anliegerstraße	8,50	285	2423	
mittlerer Stichweg	5,80	60	~ 630)	einschl.
nördlicher Stichweg	5,80	57	~ 610)	Wendeplatz
westlicher Stichweg	5,80	65	~ 640)	
Wohnwege	3,00	~ 370	~1500	einschl.
Wohnweg	2,00	120	240	Aufweitungen
			1,3523 ha	

7.3.2 Parkplätze

Parkplatz "Am Anger"	750	
Parkplätze in den Stichwegen	130	0,0880 ha

7.3.3 Grünflächen 0,1750 ha
Bepflanzter Lärmschutzwall
Flächenanteile für Straßenbegrünung sind in den Straßen- und Wegeflächen enthalten

1,6153 ha

Die Erschließungsflächen betragen mithin ca. 18 % des Brutto-Baugebietes.

7.4 Größe des Netto-Baulandes 7,5447 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Netto-Wohnungsdichte

geplant sind:	8 Mehrwohnungshäuser	44 WE
	15 Kettenhäuser (I-geschossig)	15 WE
	19 Reihenhäuser (II-geschossig)	19 WE
	71 Einzelhäuser (I-geschossig)	71 WE
	davon 30 % mit Einliegerwohnung	21 WE
		170 WE

$\frac{170}{7,5447}$ = 23 WE/ha Netto-Bauland

7.5.2 Brutto-Wohnungsdichte

$\frac{170}{9,1600}$ = 19 WE/ha Brutto-Bauland

Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen/WE können 425 Personen im Planungsgebiet wohnen.

7.5 $\frac{425}{7,5447}$ = 56 Personen/ha Netto-Bauland (Besiedlungsdichte)

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Stellplätze und Garagen

Es sind vorgesehen für:

44 WE in Mehrwohnungshäusern	44 GGa 6 Stellplätze
19 Reihenhäuser (19WE)	9 GGa 10 überd. Stellplätze
15 Kettenhäuser	15 GGa
Einzelhäuser (92 WE) (können auf den Grundstücken untergebracht werden)	
	84 GGa o. St.

7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der geplanten WE

= 34 P
festgesetzt = 28 P
Fehlbedarf = 6 P
wird aus dem Überschuß an P aus dem Anschlußbaugebiet "Am Anger" gedeckt.

7.7 Kinderspielplätze

7.7.1 Öffentliche Spielplätze

Gemäß § 10 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 haben die Gemeinden Spielplätze für Kinder in dem erforderlichen Umfang als öffentliche Spielplätze anzulegen.
Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muß mindestens 300 m^2 und mindestens 2 % der Geschoßflächen betragen.

Bei einem angenommenen Richtwert von 150 m^2 Geschoßfläche/ WE beträgt die Geschoßfläche 150 x 170 = 25500 m^2.

F erforderlich $\frac{25500 \times 2}{100} = 510\ m^2 > 300\ m^2$.

Der bereits ausgebaute Kinderspielplatz an der Straße Am Anger hat eine Größe von 2100 m^2; er deckt somit den Bedarf dieses Planungsgebietes und eines weiteren größeren Einzugsgebietes voll ab.

Der Weg von den im Bebauungsplan liegenden Grundstücken bis zum Spielplatz überschreitet nur in einigen wenigen Fällen die Länge von 400 m.

7.7.2 Private Spielplätze

Gemäß § 6 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 haben auch die Eigentümer der mit mehr als zwei Wohnungen bebauten Grundstücke Spielplätze für Kleinkinder anzulegen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mindestens 30 m^2 und mindestens 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen.

Die dreigeschossigen Mehrwohnungshäuser haben entsprechend den Darstellungen im Bebauungsentwurf eine Geschoßfläche von ca. 3600 m^2. Die Wohnfläche wird unter Abzug der Wandanteile und Treppenhäuser wie folgt geschätzt auf 3600 ./. 15 % = 3060 m^2.

F erforderlich = $\frac{3060 \times 3}{100} = 92\ m^2 > 30\ m^2$

Der Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe der Wohnungen mit einer Brutto-Fläche von ca. 200 m^2 festgesetzt. Die erforderliche nutzbare Fläche von 92 m^2 ist damit nachgewiesen. Die Wegelänge von den Gebäude-

eingängen bis zum Spielplatz liegt unter 100 m. Für den zweigeschossigen Mehrwohnungsblock ist an bereiter Stelle auf dem Grundstück ein Spielplatz von 30 m^2 Größe anzulegen.

7.8 Flächenanteile am Brutto-Baugebiet

(Zusammenstellung)

Brutto-Baugebiet =	9,1600 ha	=	100 %
Erschließungsflächen =	1,6153 ha	=	18 %
Gemeinbedarfsfläche (Kirche) =	0,5448 ha	=	6 %
private Baugrundstücke =	7,0000 ha	=	76 %

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1,6 Mio. DM. Ihre Verteilung ist durch Ortssatzung geregelt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Planungsgebiet wird durch private Bodenordnung der Nutzung zugeführt. In Vorgesprächen mit den Beteiligten ist bereits grundsätzliche Einigung erzielt worden.

Durch die den Wünschen der Grundeigentümer entgegenkommende Planung ist anzunehmen, daß die Verwirklichung insoweit ohne Schwierigkeiten durchzuführen sein wird.

Die Gemeinbedarfsflächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen, Wege, öffentlichenParkplätze und des Lärmschutzwalles gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

Die Deutsche Bundesbahn beabsichtigt den Bahnübergang Maschstraße durch eine Fuß-und Radwegunterführung zu ersetzen.Da hierfür ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist,hat der Rat der Stadt Peine beschlossen,das Gebiet südlich der Straße "Am Anger" vorerst aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplaner herrauszunehmen

Peine, den 21. Mai 1979

Bürgermeister i.V.

STADT PEINE 18

Stadtdirektor i. V.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Entwurf vom 21.4.bis 21.5.1980 öffentlich ausgelegen.