

B e g r ü n d u n g

Erfordernis der Planaufstellung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die in den 50-er Jahren begonnene, sich bis heute fortsetzende ungeordnete Bautätigkeit insbesondere am Berkumer Weg, macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Peine sieht für den südlichen und östlichen Planbereich Mischgebiet - MI - und für den nördlichen Planbereich allgemeines Wohngebiet - WA - vor. Der innere Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung nördlich des Berkumer Weges wird dieser Bereich abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der hier ein Mischgebiet vorsieht, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anpassung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird z. Zt. vorbereitet. In diesem Verfahren wird auch der Bereich auf der Nordseite des Berkumer Weges als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Im östlichen Planbereich hat sich eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Betrieben etabliert. Diese Entwicklung aufnehmend wird für diesen Bereich Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche und südliche Planbereich ist ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut und wird dem entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Grünflächen

Private Grünflächen: Für den inneren Planbereich sieht der Flächennutzungsplan Grünflächen vor. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und werden vornehmlich im südlichen Planbereich als Nutz- und Obstgärten genutzt. Diese Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als private Grünflächen festgesetzt.

Der nördliche Bereich der Grünflächen (nördlich des Wasserlaufes) wird bis auf den Teilbereich, der für eine Regenrückhaltung und deren Bepflanzung benötigt wird, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünflächen haben einen hohen landschaftsgestalterischen und naturhaushaltlichen Wert, der nicht durch eine bauliche Nutzung geschmälert werden soll. Darüber hinaus sind die privaten Grundstücke sehr lang und so schmal, daß sie für sich allein, ohne die Zusammenlegung mindestens zweier Grundstücke nicht für eine Bebauung geeignet sind.

Öffentliche Grünflächen: Für eine ausreichende Regenwasserableitung bzw. Regenrückhaltung, insbesondere aus den angrenzenden Gewerbegebieten, wird eine Teilfläche nördlich des Wasserlaufes als öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung". Die Fläche ist gleichzeitig für Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Baus des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Nach einem entwässerungstechnischen Konzept des Ing. Büros bpi, Hannover, soll das Regenrückhaltebecken für ca. 5.500 m³ ausgelegt werden. Die landschaftsgerechte Bepflanzung wird auf den öffentlichen Grünflächen von der Stadt Peine vorgenommen.

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung (als Höchstgrenze) festgesetzt. Im nördlichen und südlichen Plangebiet, für das allgemeine Wohngebiet, als I+I DG (das zweite Vollgeschoß muß als Dachgeschoß ausgeführt werden).

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit kann auf jeden Fall den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Grundstücke nachgekommen werden.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen werden mit ausreichendem Spielraum für eine individuelle Bebauung im Planbereich ausgelegt. Ein weitergehender Gliederungsanspruch besteht nicht.


Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist überwiegend über vorhandene Straßen verkehrlich erschlossen. Der noch nicht durchgeführte Ausbau des Berkumer Weges westlich der Werner-Nordmeyer-Straße soll noch im Jahre 1992 begonnen werden.

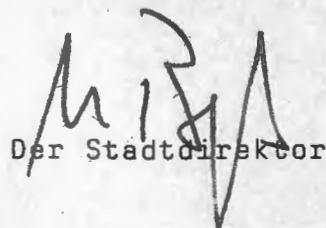
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist vorhanden. Im Bereich des Berkumer Weges sind noch nicht alle Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es ist noch für das Jahr 1992 vorgesehen, das Kanalnetz weiter auszubauen und die noch nicht angeschlossenen Grundstücke anzu binden.

Peine, den 04.05.93



Der Bürgermeister



Der Städtedirektor

HINWEIS:

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 "Horstweg" gemäß der Verfügung des Landkreises als Planaufsichtsbehörde vom 02.09.1993, AZ.: 65/691-01/51-6/1.

**Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 "Horstweg"
gemäß der Verfügung des Landkreises als Planaufsichtsbehörde
vom 02.09.1993, Az. 65/691-01/51-6/1**

Nördlich des "allgemeinen Wohngebietes" entlang des Berkumer
Weges befinden sich verschiedene ohne Baugenehmigung errichtete
Wohngebäude. Um diese Schwarzbauten nicht zu legalisieren, ist
in diesem Fall die Überplanung von Wohngebäuden mit einer
"privaten Grünfläche" zu vertreten.

