Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 119
(zwischen Kommerzienrat-Meyer-Allee und Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule)
der Stadt Peine

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist 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 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 mit 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 (Schule, 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 - vornehmlich Arbeitskräfte der Stahlindustrie - nach Grundstücken in Nähe des Arbeitsplatzes, die in anderen Gebieten im Kernstadtgebiet zur Zeit 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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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 zu Sicherung und Entwicklung von umfangreichen Wohngebieten für den gezielten Zuzug von außen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Die den Planungsbereich umgrenzenden Gebiete sind durch Bauleitpläne städtebaulich geordnet und auch bebaut.

Grundstückseigentümer dieser Flächen sind neben der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG der Bischöfliche Stuhl in Hildesheim und ein Landwirt, der alle Grundstücke zur Zeit landwirtschaftlich nutzt.

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 steigt das gesamte Gelände von ca. 71,0 m über NN. an der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße auf ca. 72,0 m über NN. an der Schreiberhauer Straße an.

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 Tiefe Schicht Braunerde entwickelt hat.

Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut. Der Geltungsbereich wird westlich von der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule und den dazugehörenden Spiel- und Sportflächen begrenzt. Die weitere direkte Nachbarschaft bilden Wohngebiete in zwei-bis viergeschossiger Bauweise.

In einer mittleren Entfernung von 300 m befindet sich ein 1800 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz, der nach seinem Ausbau ein vielfältiges Spielangebot vorhält; er ist nach Größe und Ausstattung so ausgelegt, daß er den Spielplatzbedarf aus diesem Planungsgebiet voll abdeckt (s. Ziff. 7.7).

Die mittlere Entfernung zu den Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie zu dem Ladenzentrum liegt unter 300 m.

5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kommerzienrat-Meyer-Allee, die über die Braunschweiger Straße und den Zuckerweg Anschluß hat an die überörtlichen Hauptverkehrszüge B 65 und

B 444 sowie an das innerstädtische Ringsystem und das Netz der Landes- und Kreisstraßen.

Die innere Erschließung erfolgt über Wohnstraßen, befahrbare und nichtbefahrbare Wohnwege.

Die Wohnwege vor den Reihenhäusern werden jedoch so ausgebaut, daß sie im Not- und Katastrophenfall zu befahren sind.

Die Verkehrserschließung ist so konzipiert, daß durch die geschwungene Führung der Wohnstraßen die Bebauung städtebaulich effektive Gruppierungen und Raumbildungen zuläßt.

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 im Straßenraum festgesetzt.

Für den Einzugsbereich dieses Baugebietes ist an der Oppelner Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Im Bereich der dreigeschossigen 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 Oberflächenwässer werden über vorhandene Kanäle und 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 seit 1956 in den vorbereitenden Bauleitplänen der Wohnbebauung vorgehalten.

Bereits im Jahre 1968 wurde für dieses Gebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der den landesplanerischen Zielen entsprechend eine verdichtete Wohnbebauung vorsah.

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.

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

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

Im nördlichen Planbereich ist entsprechend dem angegebenen Bedarf eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen festgesetzt (röm.-kath. Kirche).

Zur Erweiterung der Schulsportanlagen der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule ist im westlichen Planbereich eine entsprechende Grünfläche festgesetzt.

7. Planungsstatistik

7.1 Größe des Planungsgebietes 4,1477 ha

7.2 Größe des Brutto-Baugebietes 3,9945 ha

unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen, abzüglich der Grünfläche für die Schulsportanlagen

7.3 Erschließungsflächen

7.3.1 Straßen/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m^2
vorhanden			
Kommerzienrat-Meyer-Allee	13,00/2	260	1690
Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße	10,00/2	170	850
Schreiberhauer Straße	8,65/2	150	648
geplant			
Einhangstraße	7,65	240	1836
Verbindungsweg	5,80	120	696
Stichweg	5,80	60	348
Wohnwege	3,00	70	210
Wohnweg	5,80	60	348
7.3.2 Parkplätze	2,00	65	130

7.3.3 Grünflächen

Die Grünfläche für die Schulsportanlagen in Größe von 0,4720 ha ist bereits von der Brutto-Baugebietsfläche abgezogen

(s. oben) 6756

Die Erschließungsflächen betragen mithin ca. 17 % des Brutto-Baugebietes.

7.4 Größe des Netto-Baulandes 3,3189 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Netto-Wohnungsdichte

geplant sind:	8 Mehrwohnungshäuser (II- u. IIIgeschossig)	46 WE
	12 Reihenhäuser (IIgeschossig)	12 WE
	22 Einzelhäuser (Igeschossig)	22 WE
	6 Einliegerwohnungen	6 WE
	2 WE auf dem Kirchengrundstück	2 WE
		88 WE

$\frac{88}{3.3189} = 27$ WE/ha Netto-Bauland

7.5.2 Brutto-Wohnungsdichte

$\frac{88}{3.9945} = 22$ WE/ha Brutto-Bauland

Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen/WE können 220 Personen im Planungsgebiet wohnen.

7.5 $\frac{220}{3.3189} = 66$ Personen/ha Netto-Bauland (Besiedlungsdichte)

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Stellplätze und Garagen

Es sind vorgesehen für:

46 WE in Mehrwohnungshäusern	46 GGa
12 Reihenhäuser (12 WE)	12 GGa
22 Einzelhäuser (28 WE) (Der Bedarf kann auf den Grundstücken untergebracht werden)	
	58 GGa

7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der geplanten WE = 18 P

festgesetzt = 18 P

=

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 82 = 1 2300m^2.

F erforderlich $\frac{1\ 2300 \times 2}{100}$ = 246 m^2 mind. jedoch 300 m^2

Der Kinderspielplatz an der Oppelner Straße hat eine Größe von 1 800 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 im nördlichen Bereich haben entsprechend den Darstellungen im Bebauungsentwurf eine Geschoßfläche von ca. 1980 m^2. Die Wohnfläche wird unter Abzug der Wandanteile und Treppenhäuser wie folgt geschätzt auf 1980 ./. 15 % = 1683 m^2.

F erforderlich = $\frac{1683 \times 3}{100}$ = 50 m^2

Die dreigeschossigen und zweigeschossigen Mehrwohnungshäuser im südlichen Bereich haben entsprechend den Darstellungen im Bebauungsentwurf eine Geschoßfläche von zusammen 3080 m^2.
Die Wohnfläche für diese ergibt sich in Anwendung des Abzuges lt.vorstehendem Absatz zu 3080 ./. 15% = 2618 m^2.

F erforderlich = $\frac{2618 \times 3}{100}$ = 79 m^2

Spielplätze in entsprechenden Größen sind den Mehrwohnungshäusern jeweils zugeordnet und im Bebauungsplan festgesetzt.

7.8 Flächenanteile am Brutto-Baugebiet

(Zusammenstellung)

Brutto-Baugebiet =	3,9945 ha	=	100 %
Erschließungsflächen =	0,6756 ha	=	18 %
Gemeindebedarfsfläche (Kirche) =	0,4700 ha	=	12 %
private Baugrundstücke =	2,8489 ha	=	70 %

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1,15 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 Gemeindebedarfsflächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen , Wege, öffentlichen Parkplätze sowie die Grünfläche (Sportplatz) gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

Peine, den 10.7.1980

Bürgermeister

STADT PEINE 18

Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Städtebaulichen Entwurf öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.02.1981 bis 25.03.1981

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.06.1981 diese Begründung beschlossen.