B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 87 (Falkenberger Straße/An der Ziegelei/ Vöhrumer Straße/Finkenweg) der Stadt Peine

Entwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) unter Zugrundelegung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Peine vom 8.12.1955 und seiner danach erfolgten Änderungen und Ergänzungen, genehmigt durch den Herrn Regierungspräsidenten am 9.7.1956/20.6.1962, entwickelt worden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, südlich der Vöhrumer Straße (L 412) am Ortsausgang von Peine liegt. Das Gebiet ist durch vorhandene ausgebaute Straßen und Wege bereits erschlossen. Alle erforderlichen Energie- und Abwasserleitungen sind vorhanden.

Notwendigkeit der Bauleitplanung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits ausnahmslos bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der Reihen-Eigenheime und Einzelhäuser geregelt werden. Außerdem sollen die vor den Reiheneigenheimen Falkenberger Straße Nr. 2 A/M bis 8 A/M durch Fluchtlinienplan Nr.118 bereits festgesetzten öffentlichen Wege soweit nach Westen verlängert werden, daß sie Anschluß an die Verkehrsfläche bekommen, die im Bebauungsplan Nr. 1 des Planungsverbandes Peine/ Vöhrum festgesetzt ist.

Der Forderung, je Wohnung eine Garage oder Stellplatz und für jede vierte Wohnung einen öffentlichen Parkplatz festzusetzen, konnte nur insoweit Rechnung getragen werden, als hierfür im Plangebiet noch freie Flächen verfügbar waren. Für 149 WE stehen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 36 öffentliche Parkplätze und 97 Einstellplätze oder Garagen zur Verfügung.

Unter Einbeziehung der zwei 4-geschossigen Miethäuser mit zusammen 28 WE (je 2. Wohnungseinheit ein Stellplatz) ergibt sich ein Fehlbedarf von 38 Stellplätzen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Parkflächen und Grünflächen) gehen, soweit noch nicht geschehen, in das Eigentum der Stadt Peine über.

Überschlägige Kosten,

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 125.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von 5,0200 ha
2. Das Bruttobaugebiet beträgt, da sonstige Flächen nicht abzuziehen sind, 5,0200 ha
3. Erschließungsflächen
   a) Straßen, Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
vorh.: Falkenberger Straße	10,oo	170,oo	1700,oo
Finkenweg	10,oo	190,oo	1900,oo
Wohnwege westl. Falkenberger Str.	2,8o	240,oo	672,oo
Wohnwege östl. Falkenberger Str.	3,oo	80,oo	240,oo
	5,oo	35,oo	175,oo
	2,5o	175,oo	438,oo
geplant: Verbindungsstraße westl. Falkenberger Str.	3,5o	71,oo	249,oo
Teilstück der Straße entlang der Gemeindegrenze	i.M.4,oo	47,oo	188,oo
Wohnwege westl. Falkenberger Str.	2,8o	48,oo	134,oo
Wendeplatz	6,oo	15,oo	90,oo
			5786,oo
b) Parkflächen			1250,oo
c) Grünanlage (Spielplatz)			925,oo
		insgesamt	7961,oo 0,7961 ha

(= ca. 16 % des Bruttobaugebietes)

4) Das Nettobauland beträgt mithin 4,2239 ha.

Es ist bereits ausnahmslos bebaut. Freie Flächen stehen nur noch zur Errichtung von Garagen und zur Erweiterung der vorhandenen Gebäude zur Verfügung.

5) **Besiedlungsdichte**

Vorhanden sind 121 Einfamilienhäuser mit 121 WE
2 Mehrfamilienhäuser mit 28 WE

zus. = 149 WE

149 WE x 3,5 = 522 Personen

Besiedlungsdichte = 124 Personen je ha Nettobauland.

6) Die nutzbare Geschoßflächenzahl ergibt sich aus dem rechnerischen Mittel aller bereits festgesetzten GFZ, und zwar im 2-geschossigen Bereich 0,5 GFZ
im 4-geschossigen Bereich 1,1 GFZ

Peine, den 2. Juni 1969

Bürgermeister Stadtdirektor