# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 94 (Werderstraße-Bodenstedtstraße-Goethestraße) der Stadt Peine.

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

Nach dem derzeitig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Peine sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen teilweise als Wohnbau- und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Der Rat der Stadt Peine hat am 17.9.1964 beschlossen, im Hinblick auf die spätere Nutzung die im östlichen Quadranten der Kreuzung Werderstraße-Bodenstedtstraße gelegenen Baugrundstücke in das im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Peine noch auszuweisende Kerngebiet einzubeziehen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme des Flurstücks 232/11 bereits bebaut und durch vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Die unbebaute wie auch die bebauten Flächen sollen durch die getroffenen Festsetzungen einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

I. Vorgesehene Neuordnungsmaßnahmen
Ordnung der Bebauung

II. Einzelheiten der Durchführung
Der Zeitpunkt für die Durchführung der Baumaßnahme wird noch besonders bestimmt.

III. Verteilung der Kosten
Kosten der Erschließung fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht an, da die Grundstücke bereits erschlossen sind.

IV. Ordnung der Bebauung

1.) Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.

2.) Art und zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan angegeben.

3.) Für die Stellung der Häuser zur Straße sind die Angaben im Bebauungsplan verbindlich.

4.) Die Baulinien sind bindend, die Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden.

V. Städtebauliche Werte

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | | = | 8850 qm |
| davon sind Grundstücke mit Geschäfts- und Bürogebäuden | | | |
| Flurstück 232/8 | = 1369 qm | | |
| Flurstück 232/11 | = 1200 qm | = | 2569 qm |
| 2.) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach | | = | 6281 qm |
| 3.) Erschließungsflächen entfallen | | | |
| 4.) Das Nettobauland beträgt mithin | | = | 6281 qm |
| davon sind bereits bebaut | | = | 5081 qm |
| für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland | | = | 1200 qm |

5.) Besiedlungsdichte

| | |
|---|---|
| Vorhanden sind 14 Mehrfamilienhäuser mit | 63 WE |
| geplant sind durch Höherzonung (3-geschossige Bauweise) | 2 WE |
| Geschäfts- und Bürogebäude | - WE |
| | 65 WE |

65 WE x 3,5 Personen/WE = 228 Personen

Besiedlungsdichte $228/_{0,63}$ = 362 Personen je ha Nettobauland.

6.) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der 3-geschossigen Bebauung 6541 qm Geschoßfläche.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$$

$$\text{im 3-geschossigen Bereich} = \frac{6541}{6281} = 1{,}04 \text{ GFZ}$$

Peine, den 2. Mai 1968

Bürgermeister

Stadt Peine

Stadtdirektor