Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 95 (zwischen Vöhrumer Straße, Knappenstieg und Fröbelstraße) der Stadt Peine
- Ergänzung des als Bebauungsplan übergeleiteten Teilbebauungsplanes Nr. 119 -

---

Der Rat der Stadt Peine hat am 10. 2.1966 beschlossen, daß der nach § 173 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6.1960 (BGBl. I S. 341) als Bebauungsplan übergeleitete Teilbebauungsplan Nr. 119 gemäß § 2 (7) BBauG ergänzt wird.

Da der Teilbebauungsplan die baulichen Anlagen sowie Straßen usw. nicht vollständig nachweist und hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch nicht einwandfrei ist, soll die Ergänzung des Teilbebauungsplanes Nr. 119 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 vollzogen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 erfaßt somit das Gebiet, das

im Norden durch die Vöhrumer Straße (Bebauungsplan Nr. 63),
im Osten durch das Grundstück der Fröbelschule,
im Süden durch die Südseite der Fröbelstraße und
im Westen durch die Grundstücke "An der Laubenkolonie" 76 bis 104 (gerade Zahlen) sowie das Grundstück "Vöhrumer Straße 149"

begrenzt wird.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen 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. Das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes läuft zur Zeit noch. Seit 1966 ist ein Raumordnungsverfahren nach dem Niedersächsischen Raumordnungsgesetz dazu eingeleitet worden.

Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Vöhrumer Straße (Landesstraße 412 von Peine nach Burgdorf) ist aufgrund des Generalverkehrsplanes der Stadt Peine 4-spurig mit beiderseitig getrennten Rad- und Gehwegen ausgebaut worden, damit sie als Nordwest-Ausfallstraße den verstärkten Quell- und Zielverkehr aufnehmen kann. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße ist die Einmündung Knappenstieg/Vöhrumer Straße aufgehoben worden.

Der Knappenstieg, der mit seiner 3,5 m breiten Fahrbahn bis dahin als befahrbarer Anliegerweg eingestuft war, ist somit zur Stichstraße geworden. Das nunmehr notwendige doppelte Befahren dieser Straße und das Wenden großer Fahrzeuge auf dieser Straße führt zu vermehrter Verkehrsbelästigung und zu unzumutbaren Geräuschbelästigungen für die Anwohner. Der Knappenstieg soll daher umfunktioniert werden und als Einhangstraße eine Fahrbahn von 6,00 m Breite und an der Nordseite einen 2,00 m breiten Gehweg erhalten. An der Südseite dieser Straße ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nur ein Sicherheitsstreifen von 0,65 m Breite vorgesehen.

Ferner sollen in dem Bebauungsplan die in diesem Gebiet fehlenden Flächen für Garagen, Stellplätze und öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden, damit der Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen nach der Reichsgaragenordnung Genüge getan wird.

Da die Salzgitter-Wohnungs-AG die Reihenhausgrundstücke zwischenzeitlich verkauft hat, werden von den neuen Eigentümern dieser Grundstücke Einzelbauvorhaben, wie Windfangvorbauten, Anbauten und Garagen, bei der Stadt Peine zwecks Genehmigung eingereicht. Um die Einheitlichkeit des Gesamtbildes der Siedlung zu erhalten, sollen bei allen Reihenhauszeilen noch überbaubare Flächen für An- und Vorbauten festgesetzt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Zeit nicht erforderlich.

Der Stadt Peine voraussichtlich entstehende Kosten

Die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 300.000,-- DM.
Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,20 ha

2.) Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen
   a) Vöhrumer Straße (325 x 14,75) = 4.794 qm
      jedoch abzüglich der halben Breite des (r)
   b) Knappenstieges (4,32 x 54,5 + 3,0 x 1,5) 240 qm

Übertrag: 4,20 ha

c) Fröbelstraße (202,0 x 6,5) = 1.313 qm

d) Im Herrenfeld (55,0 x 6,0)
(26,0 x 13,5)
(16,0 x 7,5)
(24,0 x 1,5) = 837 qm = 0,24 ha

4,44 ha
=======

3. Erschließungsflächen

a) Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Fläche qm
vorhanden:			
Vöhrumer Straße	325,0	14,75	4.794
Knappenstieg	275,0 87,0	5,00(3,00(	1.673
Fröbelstraße (Wohnwege)	205,0 305,0	6,5 (3,5 (	2.401
Im Herrenfeld	graph. ermittelt		1.660
Weg zur Vöhrumer Straße	40,0 1,5	3,0 (1,5 (	122
geplant:			
Knappenstieg	33,0 96,0 173,0 32,0 53,0 2,0	9,15 5,65 3,65 5,00 4,50 3,50	1.880
			12.530

b) Parkflächen sind in a) enthalten

c) Grünflächen 1.560

14.090 = 1,41 ha

(= 32 % des Bruttobaugebietes)

4.) Das Nettobauland, das bereits bebaut ist, beträgt mithin = 3,03 ha

5.) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind 46 Reiheneigenheime	=	46	WE
20 Mehrfamilienhäuser	=	104	WE
7 Wohn- und Geschäftshäuser	=	7	WE
		157	WE

157 WE x 3,5 = 550 Personen

Besiedlungsdichte = 181 Personen je ha Nettobauland

6.) Bei der vorhandenen Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich

der 2-geschossigen Reihenhausbebauung	=	5.022	qm Geschoßflä
3- " Bebauung	=	6.790	qm "
2- " Wohn- und Geschäftsbebauung	=	1.926	qm "
	=	13.738	qmGeschoßfläc

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>

qm Nettobauland

im 2-geschossigen Bereich (Reihenhäuser)	=	0,6 GFZ
im 3-geschossigen Bereich	=	0,4 GFZ
im 2-geschossigen Wohn- und Geschäftsbereich	=	0,8 GFZ

<u>Ruhender Verkehr</u>

Nach den Vorschriften der Reichsgaragenordnung (RGaO) in Verbindung mit dem Erlaß über Schaffung von Einstellplätzen nach der RGaO (Nieders. Min. Bl. Nr. 20 vom 22.5.1962) sind für die

104 Mietwohnungen	=	52 Stellplätze
46 Reiheneigenheime	=	46 "
zus.	=	98 Stellplätze oder Garagen

erforderlich.

Im Bebauungsplan sind für diesen Bereich Flächen für mindestens 107 Garagen bzw. Stellplätze ausgewiesen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem 7 Wohnungen und Ladengeschäfte mit einer Nutzfläche von ca. 360 qm vorhanden sind, sollen Flächen für nur 9 Garagen festgesetzt werden. Der Bedarf an privaten Stellplätzen, nach den Vorschriften sind 12 Stellplätze zu schaffen, soll in der Weise gedeckt werden, daß die erforderliche Anzahl von Stellplätzen aus dem öffentlichen Parkplatz über Ablösungen zur Verfügung gestellt werden.

Der Anteil der Stadt Peine für den öffentlich ruhenden Verkehr (Parkplätze) soll nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Peine (S. 96) 25 % des Bedarfs an privaten Stellplätzen betragen. Folglich sind (25 % von 157 WE) 39 Parkplätze zu schaffen. Im Bebauungsplan sind 47 Parkplätze ausgewiesen, die zugleich auch den Fehlbedarf (siehe vorigen Absatz) von privaten Stellplätzen decken sollen.

Peine, den 1. September 1972

Bürgermeister

STADT PEINE 15

Stadtdirektor