B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 130 (südliches Ende "Im Krähenfeld") der Stadt Peine

Entwicklung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen gehörten bis Ende des Jahres 1962 zum Gebiet der damaligen Gemeinde Essinghausen, Landkreis Braunschweig, Verwaltungsbezirk Braunschweig; sie wurden gem. Beschluß des Nieders. Landesministeriums vom 27.11.62 mit Wirkung vom 1.1.1963 umgegliedert in die Stadt Peine (Nds.MBl. Nr. 46/1962 S. 954).

Im bis zur Umgliederung der Flächen geltenden Wirtschaftsplan der damaligen Gemeinde Essinghausen vom 25.5.1957 waren die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen überwiegend als "vorhandener Acker", teilweise als "vorhandene Wiese/Weide" dargestellt. Tatsächlich aber waren die jetzt so bezeichneten Wohnhäuser "Am Ottos Hof" Nr. 1 und Nr. 3, zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und der Schäferstraße stehend, im Zeitpunkt der obigen Umgliederung bereits vorhanden.

Der über das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Essinghausen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufgestellte und genehmigte Flächennutzungsplan erfaßt die umgegliederten Flächen nicht, denn er entstand nach der Umgliederung. Infolge dessen liegen die Flächen im Außenbereich der Stadt Peine.

Die Stadt Peine hat über ihr Gebiet im Jahre 1963 einen Flächennutzungsplan aufgestellt und den Entwurf gem. § 2 (6) BBauG zur gleichen Zeit öffentlich ausgelegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen fanden hierbei Berücksichtigung als Wohnbauflächen. Aus verschiedenen Gründen - u.a. die Vorschriften des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) - konnte das Verfahren zum Flächennutzungsplan aber nicht zum Abschluß kommen. Vielmehr läuft das Raumordnungsverfahren nach dem NROG noch immer. Da jedoch nach dessen gegenwärtigem Stande die Ausweisung der hier in Rede stehenden Flächen als Wohnbauflächen als sicher anzusehen ist (siehe Entwurf des landesplanerischen Rahmenprogramms für den Flächennutzungsplan), erfolgt unter Hinweis auf inzwischen mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörden genehmigte Rechtsvorgänge und Bauvorhaben im Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BBauG aus zwingenden Gründen.

Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und unmittelbar südlich an die Siedlung "Im Krähenfeld" anschließt. Sonst aber durch rechtsverbindliche Bebauungspläne umschlossen ist, mit Ausnahme nach Osten. Das Gebiet ist erschlossen durch die voll ausgebaute Straße "Im Krähenfeld" und die Straße "Am Ottos Hof". Insoweit ist seine Erschließung und Versorgung als gesichert anzusehen. Weitere Abwasserleitungen können ohne weiteres an das städt. Kanalnetz angeschlossen und Ernergie-

leitungen an die Versorgung angebunden werden.

Notwendigkeit der Baulanderschließung und Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Als im Zuge der Erschließung des nördlich anschließenden Bebauungsplangebietes Nr. 73 die Straße "Im Krähenfeld" ausgebaut wurde, zeigte sich sowohl aus verkehrlicher als aus entwässerungsmäßiger Sicht das Erfordernis, sie bis zur Straße "Am Ottos Hof" zu verlängern, um den aufkommenden Verkehr unter Vermeidung einer kostenmäßig aufwendigen zwischenzeitlichen Wendemöglichkeit (Wendeplatz) direkt mit dem Straßennetz zu verbinden und auch Endleitungen für Abwasser und Versorgung zu vermeiden.

Angesichts dieser Maßnahme und in Anbetracht des örtlichen Mangels an Bauplätzen entwickelte sich sogleich Bodenverkehr in Verbindung mit Bauanträgen, denen die Stadt positiv gegenüberstand, die höhere Verwaltungsbehörde jedoch nur unter der Voraussetzung zustimmte, die sich anbahnende Entwicklung bauleitplanerisch zu ordnen. Diesem Erfordernis ist der Rat nachgekommen und hat am 8.2.1973 Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 gefaßt.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil Teilflächen bereits entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt wurden und aus den restlichen Flächen nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke ohne Schwierigkeiten entstehen können.

Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 46.000,--DM. Ihre Verteilung ist durch Ortsstatut geregelt.

Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 0,5930 ha
2. Das Bruttobaugebiet beträgt unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der angrenzenden Straßen 0,6573 ha

3. Erschließungsflächen

Straßen mit Standspuren

Bezeichnung	Querschnitt in m	Länge in m	Fläche in m²
vorhanden			
Im Krähenfeld	11,00	63,00	693,00
Zwickel			20,00

Bezeichnung	Querschnitt in m	Länge in m	Fläche in m^2	
Übertrag	11,00	63,00	713,00	
geplant Am Ottos Hof	13,00/2	99	643,50	
			1.356,50	0,13 57 ha

(= 20,67 % des Bruttobaugebietes)

4. Das Nettobauland beträgt somit 0,52 17 ha
Auf einem Grundstück ist mit der Errichtung eines Wohnhauses begonnen worden.

5. Besiedlungsdichte

Vorhanden ist ein Einfamilienwohnhaus mit	1 WE
Erwartet werden sechs Einfamilienwohnhäuser mit	9 WE
zusammen	10 WE

10 WE x 3 Pers. = 30 Pers.

Besiedlungsdichte 30 Pers./0,5217 ha = 58 Pers. je ha Nettobauland

Es ist im Plangebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,5 zulässig.
Die nutzbare Geschoßflächenzahl beträgt somit 0,5 x 5.217 m^2 = 2.609 m^2

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt 10 WE erwartet. Bei einem Stellplatz/WE entsteht ein Bedarf von insgesamt 10 Stellplätzen, der auf den für offene Bauweise festgesetzten Baugrundstücken ohne weiteres erfüllt werden kann.

Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST), Ausgabe 1971, sind für Besucher, Lieferanten und desgleichen für etwa 5 WE ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen. Demzufolge wären zwei öffentliche Parkstände erforderlich. Sie sind auf der Westseite der Straße "Im Krähenfeld" in Langaufstellung, 6 nutzbare Parkstände, ausgewiesen (siehe Bebauungsentwurf).

Spielplätze

Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze sind Spielplätze für Kleinkinder erst bei Gebäuden mit mehr als 2 WE anzulegen. Der Nachweis hierüber ist also nicht nötig.

Ein Spielplatz für Kinder ist in einer Entfernung von 200 m im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 73 auf dem Flurstück 42/10 festgesetzt, der direkt von den im Bebauungsplan Nr. 130 entstehenden Wohnbaugrundstücken zu erreichen ist. Der Spielplatz hat eine nutzbare

Größe von 896 qm und deckt den Bedarf des Bebauungsplangebietes Nr. 130 mit ab.

Peine, den 20.12.1974

Bürgermeister

Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf Nr. 130 und dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 (6) BBauG vom 11.8.1975 bis 11.9.1975 öffentlich ausgelegen.