Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 132 (östlich Kiebitzmoor) der Stadt Peine

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen der Rosenthaler Landstraße (B 444), dem Madamenweg, der Grenze des Hochwasserüberschwemmungsgebietes der Fuhse und dem Neustadtmühlendamm ist bereits im Jahre 1969 ein Gesamterschließungs- und Bebauungsentwurf aufgestellt worden.
Aus diesem sind durch Rechtsetzungsverfahren - Bebauungsplan Nr. 82 - inzwischen zwei Drittel der Fläche der Bebauung zugeführt worden. Der Rest des ursprünglich vorgesehenen Siedlungsgebietes ist - bis auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes - durch Verordnung einstweilig als Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.

Das Erfordernis der Planaufstellung ist aus folgenden Gründen dringend gegeben:

- Sicherstellung von Flächen zur Anlegung eines Kinderspielplatzes für den gesamten Siedlungsbereich,
- wirtschaftlichere Nutzung der voll ausgebauten Erschließungsstraße durch zweiseitige Bebauung,
- Abrundung des Siedlungsbereiches,
- teilweise Befriedigung der weiterhin starken Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken,
- sehr geringer weiterer Erschließungsaufwand.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung

In dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine vom 15.10.1976 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt.

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 2 (5) und § 2 a (6) BBauG ist abgeschlossen. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen berühren nicht die Darstellungen dieses Planungsgebietes. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung - bekanntgegeben durch Landesplanerisches Rahmenprogramm vom 14.10.1976 - angepaßt.

Zur Verwirklichung der landesplanerischen Ziele und der örtlichen Bedürfnisse sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes größere, zusammenhängende Wohngebiete dargestellt, für die - je nach Erfordernis - Bebauungspläne aufgestellt werden, sobald der Flächennutzungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Die unter 1. genannten öffentlichen Interessen rechtfertigen es aber, den Bebauungsplan Nr. 132 aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan rechtsgültig ist, zumal es sich hier um eine relativ kleine Fläche handelt, die für die Gesamtentwicklung des Stadtgebietes nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Der Planungsbereich wird im Westen durch ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet sowie im Norden durch ein allgemeines Wohngebiet begrenzt, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 geordnet und bereits bebaut sind. Den östlichen und südlichen Anschluß bilden Wiesen- und Weideflächen des Fuhse-Niederungsgebietes, die durch Verordnung des Verbandes Großraum Braunschweig vom 2.10.1975 durch einstweilige Sicherstellung dem Landschaftsschutz unterliegen.

In einem Abstand von etwa 90 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die im Jahre 1913 festgesetzte Grenze des gesetzlichen Hochwasserüberschwemmungsgebietes der Fuhse.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet schließt etwa höhengleich an die ausgebaute Straße Im Kiebitzmoor an. Abgesehen von nur geringfügigen Höhenunterschieden innerhalb des Gebietes fällt das Gelände in östlicher Richtung von ca. 66 m ü. NN. auf ca. 65 m ü. NN.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die geplante Bebauung als auch für eine normale Vegetation als geeignet bezeichnet werden.

Das Ausgangsgestein bilden hier kiesige Mittel- bis Grobsande. Diese werden überlagert von stark zersetztem Seggentorf, schwach lehmigen Sanden und einer schwarzbraunen Humusschicht.

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut und wird als Wiesen- bzw. Weideland landwirtschaftlich genutzt.

5. Erschließung und Versorgung

Die geplanten Kettenhäuser werden durch kurze Stichwege (Wohnwege) an die bereits ausgebaute Straße Im Kiebitzmoor angeschlossen, die in die Rosenthaler Landstraße einmündet und damit Anschluß hat an das innerstädtische Ringsystem und die überörtlichen Hauptverkehrszüge.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet sind im Individualverkehr wie auch im städtischen Nahverkehr in wenigen Minuten zu erreichen.

Wie bereits im Erschließungskonzept aus dem Jahre 1969 vorgesehen war, werden in diesem Planungsbereich die Festsetzungen für den Ausbau eines Kinderspielplatzes getroffen.

Der Nachweis über die erforderliche Nutzfläche des Kinderspielplatzes sowie über die erforderlichen Garagen und Parkplätze wird unter Ziffer 7 (Planungsstatistik) geführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist durch entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes der Stadtwerke Peine GmbH und den Bau einer kleinen Trafostation gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Kanäle (Schmutzwasser Ø 200, Regenwasser Ø 300) können die anfallenden Abwässer ohne Schwierigkeiten aufnehmen.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die geplanten eingeschossigen Kettenhäuser fügen sich einerseits in die vorhandene Bebauung gut ein und bilden als Giebelhäuser am Eingang des Siedlungsgebietes einen städtebaulichen Akzent, andererseits befriedigt diese Bauweise die starke Nachfrage nach kostengünstigen Eigenheimen.

Die Festsetzung "Mischgebiet" entspricht nicht der ausschließlichen Wohnnutzung, sowohl der geplanten in diesem Planungsbereich als auch der tatsächlich vorhandenen im westlichen und nördlichen Anschluß; sie ist allein begründet aus der Nähe der zwei am Neustadtmühlendamm ansässigen Gewerbebetriebe (Kfz-Betrieb und Landmaschinenbetrieb).

Belästigungen durch Immissionen (Lärm, Staub, Abgase) sind jedoch nicht zu erwarten.

7. Planungsstatistik

7.1 Größe des Planungsgebietes 0,9800 ha

7.2 Größe des Bruttobaugebietes unter Einbeziehung der halben Breite der angrenzenden Straße Im Kiebitzmoor 1,0850 ha

7.3 Erschließungsflächen

7.3.1 Straßen/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m^2	
vorhanden				
Im Kiebitzmoor	10,00/2	210	1050	
geplant				
5 Wohnwege	3,00	34,25	514	0,1564 ha

	Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m^2	
			Übertrag:		0,1564 ha
7.3.2	Grünfläche (Kinderspielplatz für das gesamte Siedlungsgebiet)			1000	0,1000 ha
					0,2564 ha

7.4 Größe des Nettobaulandes 0,8286 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Nettowohnungsdichte
geplant sind 16 Kettenhäuser = 16 WE

$\frac{16}{0,8286}$ = 19 WE/ha Nettobauland

7.5.2 Bruttowohndichte

$\frac{16}{1.0850}$ = 15 WE/ha Bruttobauland

Unter Zugrundelegung von 2,6 Personen/WE können 42 Personen im Planungsgebiet wohnen.

7.5 $\frac{42}{0,8286}$ = 50 Personen/ha Nettobauland (Besiedlungsdichte)

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Garagen

Es sind vorgesehen für:

16 Kettenhäuser (16 WE) 16 Ga

7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der geplanten WE
= 3 P

Dieser Bedarf wird durch die im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten und bereits ausgebauten Parkplätze gedeckt.

7.7 Öffentlicher Kinderspielplatz

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 muß mindestens 300 m^2 und mindestens 2 % der Geschoßflächen betragen.

Der in diesem Geltungsbereich anzulegende Kinderspielplatz soll den Bedarf für den gesamten Siedlungsbereich "Im Kiebitzmoor" abdecken. Hier ist im Endausbau mit etwa 100 Wohnungseinheiten zu rechnen.

Bei einem angenommenen Richtwert von 150 m^2 Geschoßfläche/WE beträgt die Gesamtgeschoßfläche 150 X 100 = 15.000 m^2

F erforderlich 2 % von 15.000 = 300 m^2

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz hat eine Bruttofläche von rd. 1000 m^2. Die erforderliche nutzbare Fläche von 300 m^2 ist damit nachgewiesen.

7.8 Flächenanteile am Bruttobaugebiet
(Zusammenstellung)

Bruttobaugebiet	1,0850 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,1564 ha	= 14 %
öffentlicher Spielplatz	0,1000 ha	= 9 %
private Baugrundstücke	0,8286 ha	= 77 %

8. Kostenschätzung

Die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 120.000 DM. Ihre Verteilung ist durch Ortsstatut geregelt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Gesetzliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Bezüglich der Durchführung der geplanten Maßnahmen ist mit den Beteiligten bereits Einigung erzielt worden.

Die Fläche zur Anlegung des Kinderspielplatzes geht in das Eigentum der Stadt Peine über.

Die Stichwege sollen als private Wohnwege in das Eigentum der Grundstückserwerber (Anlieger) übergehen. Die Fahr- und Leitungsrechte für diese Wege sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Peine, den 11. September 1978

Bürgermeister

STADT PEINE 18

Stadtdirektor