

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 (zwischen  
Gleiwitzer Straße/Oppelner Straße und Braun-  
schweiger Straße) der Stadt Peine

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist neben den Flächen zwischen Kommerzienrat-Meyer-Allee und Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule (Bebauungsplan Nr. 119) sowie den wenigen noch nicht veräußerten Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 129 die einzige Baulandreserve im südlichen Kernstadtbereich. Dieses Gebiet ist vorrangig für eine Besiedlung bereitzustellen, da durch die Nähe der Arbeitsstätten der Stahlwerke P + S die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich weiterhin sehr groß ist. Außerdem ist das Erfordernis zur Besiedlung dieser Flächen begründet, da die Versorgung der Bevölkerung mit schulischen und sozialen Einrichtungen (Schule, evangelisches Gemeindezentrum, Kinderspielplatz) sowie mit Gütern des täglichen Bedarfs (Einkaufszentrum) in diesem neu zu besiedelnden Bereich bereits schon jetzt gesichert ist. Auch die äußere Verkehrserschließung des Gebietes ist fertiggestellt.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung - bekanntgegeben durch das landesplanerische Rahmenprogramm vom 14.6.1976 - angepaßt. Nach diesen Zielen hat die Stadt Peine als Mittelzentrum und Schwerpunkort im Schwerpunktraum Braunschweig unter anderem die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von umfangreichen Wohngebieten für den gezielten Zuzug von außen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im südlichen Bereich der Stadt Peine. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Die das Planungsgebiet durchquerende Erdgas-Transportleitung sowie die Kühlwasserleitung und das Niederspannungskabel sind in den Planfestsetzungen berücksichtigt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ebenso ist das bereits bebaute Grundstück Braunschweiger Straße 108 seiner bisherigen Nutzung entsprechend bei den Festsetzungen berücksichtigt worden.

Das im Bebauungsplangebiet gelegene Tierheim soll für die Zukunft in einen anderen geeigneten Bereich verlegt werden.

Die gekennzeichnete Fläche im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen im nördlichen Geltungsbereich werden aus den entsprechenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen herausgenommen, ihre Festsetzungen aufgehoben und in direktem Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan neu festgesetzt.

Der Planungsbereich wird im Norden, Westen und Osten durch allgemeine bzw. reine Wohngebiete begrenzt. Im Osten handelt es sich über die Braunschweiger Straße hinaus um das sogenannte "Stahldorf", welches in direkter Beziehung zu den Stahlwerken P + S steht. Im Süden angrenzend an den Geltungsbereich liegt die B 65, die durch Planfeststellungsbeschluß nach dem Bundesfernstraßengesetz ihre rechtliche Grundlage hat.

#### 4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gelände im Bebauungsplan schließt höhengleich an die vorhandenen Wohngebiete an. Abgesehen von geringfügigen Höhenunterschieden innerhalb des Gebietes steigt das Gelände in südlicher Richtung von ca. 71 m über NN auf ca. 72 m über NN an. Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden.

Das bereits bebaute Grundstück "Braunschweiger Straße 108" ist seiner derzeitigen Nutzung entsprechend übernommen worden. Das an der B 65 gelegene Tierheim muß in die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aufgenommen werden, da es für die Zukunft an einem anderen geeigneten Ort neu errichtet werden soll.

Die das Planungsgebiet in seinem nördlichen Bereich durchquerende Kühlwasserleitung und das Niederspannungskabel dienen der industriellen Versorgung der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft die überregionale Erdgas-Transportleitung der Gewerkschaft Brigitta und Elwerath. Sie dient der Einspeisung für das gesamte Gasleitungsnetz der Stadtwerke Peine GmbH.

Alle übrigen im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind unbebaut und werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.

An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet gut angebunden. Der nächste Bushaltepunkt befindet sich an der Braunschweiger Straße.

## 5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Braunschweiger Straße, die über die Feldstraße Anschluß hat an das innerstädtische Ringsystem und die überörtlichen Hauptverkehrswege B 65 und B 444 sowie an das Netz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Verbindung des inneren Verkehrssystems mit dem äußeren wird über die Görlitzer Straße hergestellt. In diese münden Wohnstraßen, die wiederum den Anschluß für befahrbare Wohnwege bilden.

Die Wohnwege vor den Reihenhäusern werden so hergestellt, daß sie im Not- oder Katastrophenfall zu befahren sind. Außerdem wird durch Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Vorgartenbereich der Reihenhäuser genügend Raum zur Verlegung von Versorgungsleitungen geschaffen.

Im Bereich der Einzelhausbebauung wird der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst untergebracht. Im Gebiet der Reihenhäuser und Mehrwohnungshäuser sind Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze angeordnet. An verschiedenen Punkten der Straßenverkehrsflächen stehen öffentliche Parkflächen zur Aufnahme des Besucherverkehrs zur Verfügung.

Für den Einzugsbereich dieses Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 129 an der Oppelner Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Im Bereich der zwei- und dreigeschossigen Mehrwohnungshäuser sind für Kleinkinder jeweils private Kinderspielplätze anzulegen.

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

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch die Stadtwerke Peine GmbH gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über Kanäle und Vorfluter der Fuhse zugeleitet. Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeleitet, dort vollbiologisch gereinigt und ebenfalls in die Fuhse abgeleitet.

## 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die punktuell angeordneten Mehrwohnungshäuser entlang der Einhangstraße und der Görlitzer Straße sollen städtebaulich ein Pendant zu den im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten kettenartig aneinandergereihten Mehrwohnungshäusern bilden.

Das Gebiet der zweigeschossigen Reihenhausbauung im nördlichen Plangebiet steht in direkter Verbindung zu dem zum Teil schon bebauten Reihenhausbauungsbereich westlich der Oppelner Straße und trägt außerdem der immer noch starken Nachfrage nach Reihenhausbauungsbauflächen voll Rechnung.

Die im südlichen Plangebiet um die Mehrwohnhäuser angeordnete eingeschossige offene Bebauung kommt der Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken entgegen und bildet außerdem einen natürlichen Übergang zur freien Landschaft südlich der B 65.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen eine optimale Ausnutzung aller Grundstücke zu und tragen eventuellen späteren Erweiterungen voll Rechnung.

Eine beabsichtigte ausschließliche Wohnnutzung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes rechtfertigt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der relativ stark frequentierten B 65 und Braunschweiger Straße wird auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes verzichtet.

Die Verkehrsbelastungen dieser genannten Straßen und der daraus resultierende Immissionsschutz für die Wohnbebauung im Plangebiet wurde durch ein schalltechnisches Gutachten der Diplom-Ingenieure Manfred Bonk und Wolf Maire, Garbsen, erstellt am 13.5.1980, ermittelt.

Die Gutachter empfehlen aufgrund der Rechenergebnisse, längs der B 65 einen Lärmschutzwall von ca. 2 m Höhe zu errichten und bei den geplanten drei Einzelhausgrundstücken im Kreuzungsbereich B 65/Braunschweiger Straße keinen Dachausbau zuzulassen.

Diese Empfehlungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Außerdem wird entsprechend dem schalltechnischen Gutachten die Baugrenze entlang der Braunschweiger Straße zwischen Görlitzer Straße und B 65 so angeordnet, daß bis zur Mitte der angrenzenden Fahrbahn mindestens 15 m Abstand gewährleistet sind.

## 7. Planungsstatistik

7.1	<u>Größe des Planungsgebietes</u>	6.5330 ha
7.2	<u>Größe des Bruttobaugebietes</u>	6.5508 ha
	unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen.	

7.3 Erschließungsflächen

7.3.1 Straßen/ Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup>	ha
<u>vorhanden</u>				
Braunschweiger Straße	15.0	300.0	4 500	
Görlitzer Straße	13.0	140.0	<u>1 820</u>	0.6320
<u>geplant</u>				
Braunschweiger Straße	25.0	150.0	3 750	
Einhang Oppelner Straße	10.65	240.0	2 556	
Stichstraßen	5.0	53.0	265	
mit Wendepplatz	5.0	55.0	275	
	12.5	16.0/2	94	
	15.0	17.5	263	
	3.0	13.0	39	
Wohnwege	3.0	81.0	243	
	3.0	65.0	195	
	3.0	71.0	213	
	3.0	84.0	<u>252</u>	
				<u>0.8145</u>
				<u>1.4465</u>

7.4 Größe des Nettobaulandes

5 0865 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Netto-Wohndichte

vorhanden sind: 1 Mehrwohnungshaus mit	6 WE
geplant sind: 11 Mehrwohnungshäuser (II und III-geschossig)	58 WE
22 Reihenhäuser (II-geschossig)	22 WE
28 Einzelhäuser (I-geschossig)	28 WE
8 Einliegerwohnungen	8 WE
	<u>122 WE</u>

$$\frac{122}{5.0865} = 24 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

7.5.2 Brutto-Wohndichte

$$\frac{122}{6.5508} = 18 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen/WE können 305 Personen im Planungsgebiet wohnen.

7.5.3  $\frac{305}{5.0865} = 59 \text{ Personen/ha Netto-Bauland}$   
(Besiedlungsdichte)

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Stellplätze und Garagen

Es sind vorgesehen für:

64 WE in Mehrwohnungshäusern 64 GGa

22 Reihenhäuser (20 WE) 22 GGa

28 Einzelhäuser (36 WE)  
(Der Bedarf kann auf den Grund-  
stücken untergebracht werden)

---

86 GGa

7.6.2 Parkplätze  
erforderlich 20 % der geplanten WE  
= 24 P  
festgesetzt = 24 P

7.7 Kinderspielplätze

7.7.1 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 eines Spielplatzes muß mindestens 300 m<sup>2</sup> und mindestens 2 % der Geschoßflächen betragen.

Bei einem angenommenen Richtwert von 150 m<sup>2</sup> Geschoßfläche/WE beträgt die Geschoßfläche 150 x 122 = 18300 m<sup>2</sup>.

$$\text{Ferf. } \frac{18300}{100} \times 2 = 366 \text{ m}^2$$

Der im Bebauungsplan Nr. 129 an der Oppelner Straße festgesetzte Kinderspielplatz hat nachweisbar eine Größe von 1 933 qm. Er deckt somit seinen Eigenbedarf (525 qm), den Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 119 (246 qm) und den Bedarf aus diesem Bebauungsplan (366 qm) voll ab.  
(525 + 246 + 366 = 1 137 qm < 1 933).

7.7.2 Private Spielplätze

Gemäß § 6 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 haben die Eigentümer der mit mehr als 2 Wohnungen bebauten Grundstücke Spielplätze für Kleinkinder anzulegen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mindestens 30 m<sup>2</sup> und mindestens 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen. Die Kleinkinderspielplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und in entsprechender Größe an bereiter Stelle anzulegen. Im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan sind Standorte vorgeschlagen worden.

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1.930 000 DM. Daraus entfällt auf den Ausbau der Braunschweiger Straße als übergeordnete Straße ca. 720 000 DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Planungsgebiet wird durch private Bodenordnung der Nutzung zugeführt. Durch die den Wünschen der Grundeigentümer entgegenkommende Planung ist anzunehmen, daß die Verwirklichung ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden kann.

Die Gemeinbedarfsflächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen, Wege, öffentlicher Parkplätze gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

Peine, 9. September 1980



Bürgermeister





Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf Nr. 36 sowie dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 2 a (6) BBauG vom 25.2.1981 bis 25.3.1981 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung ist in Verbindung mit dem Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am 25.6.1981 beschlossen.