

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 51 B  
(zwischen Eichendorffschule und Ostrandstraße)  
der Stadt Peine

---

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist aus der Sicht der landesplanerischen Zielsetzung sowie aus Gründen der vorhandenen Infrastruktur, aber auch dem zwingenden Bedürfnis der Bevölkerung und des Handels und Gewerbes entsprechend, vorrangig für eine Besiedlung bereitzustellen.

In den letzten 15 Jahren wurden hier in direkter Nachbarschaft als Vorleistung große Summen öffentlicher und privater Mittel investiert, um die Versorgung der Bevölkerung in dem gesamten Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit schulischen und sozialen Einrichtungen zu sichern. Auch die äußere Verkehrserschließung des Gebietes ist bereits fertiggestellt.

Um die in unmittelbarer Nähe entstandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen (Schule, evangelisches Gemeindezentrum, Kinderspielplatz und Ladenzentrum) wirtschaftlich zu nutzen, ist die Besiedlung des Planungsgebietes dringend erforderlich; nicht zuletzt aber auch wegen der starken Nachfrage der Bevölkerung - vornehmlich Arbeitskräfte aus Dienstleistung sowie Handel und Gewerbe - nach Baugrundstücken in Nähe des Arbeitsplatzes, die in anderen Gebieten im Kernstadtgebiet zur Zeit nicht ausreichend befriedigt werden kann.

Durch den Bau der Ostrandstraße werden die Flächen dieses Planungsgebietes der landwirtschaftlichen Intensivnutzung entzogen, weil sie die Anbindung an die Wirtschaftswege und die vorhandenen Beregnungsanlagen verlieren. Auch diese Tatsache rechtfertigt eine umgehende Besiedlung dieser Flächen.

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

In dem Entwurf zu einem neuen Flächennutzungsplan vom 15.10.1976 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet dargestellt.

Die im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 2 (5) und § 2 a (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen berühren nicht die Darstellungen dieses Planungsgebietes.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung - bekanntgegeben durch das Landesplanerische Rahmenprogramm vom 14.10.1976 - angepaßt.

Nach diesen Zielen hat die Stadt Peine als Mittelzentrum und Schwerpunkort im Schwerpunktraum Braunschweig u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von umfangreichen Wohngebieten für den gezielten Zuzug von außen.

Zur Verwirklichung dieser Aufgabe sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes größere zusammenhängende Wohngebiete dargestellt:

- 1) Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
- 2) in Peine-Süd
- 3) im Stadtteil Telgte
- 4) im Ortsteil Vöhrum
- 5) im Ortsteil Stederdorf

Die unter Ziffer 1 beschriebenen öffentlichen Interessen rechtfertigen es, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan rechtsgültig ist. Aus vorgenannten Gründen ist auch dem Planungsgebiet vor anderen im Stadtbereich vorgesehenen Erweiterungsflächen für eine Besiedlung der Vorzug zu geben.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Die den Planungsbereich umgrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie Gemeinbedarfsflächen sind städtebaulich geordnet und zum größten Teil auch bebaut.

Für den Bau der östlich angrenzenden Ostrandstraße liegen bereits baureife Planunterlagen sowie die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 125 (2) BBauG vor.

Sämtliche Flächen des Planungsgebietes sind bereits an Bauträgersgesellschaften bzw. an die Stadt Peine veräußert worden.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet schließt etwa höhengleich an die vorhandenen Wohngebiete an. Abgesehen von nur geringfügigen Höhenunterschieden in Ostwestrichtung und innerhalb des Gebietes fällt das Gelände von der Duttenstedter Straße in nördlicher Richtung von ca. 70,5 m über NN auf ca. 68,5 m über NN ab.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden.

Als Ausgangsgestein treten hier mehr oder weniger grobe Sande auf. Diese werden von schwachlehmigen Sanden überlagert, aus denen sich im Oberboden eine mäßige Schicht Braunerde entwickelt hat.

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zum größten Teil bereits im Wirtschaftsjahr 1978 eingestellt worden.

Die östlich an die Ostrandstraße angrenzenden Flächen werden für einen überschaubaren Planungszeitraum weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die südliche Begrenzung über die Duttenstedter Straße hinaus bilden vier zweigeschossig bebaute Wohngrundstücke, der Busbetriebshof der Deutschen Bundespost sowie die noch unbebaute Gemeinbedarfsfläche für eine katholische Kirche.

In westlicher Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich Schul- und Sportanlagen sowie eine dreigeschossige Wohnbebauung; nördlich schließt eine Einzel- und Reihenhausbebauung, ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine Gemeinbedarfsfläche mit Pump- und Trafostation an.

Die mittlere Entfernung zu den Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrsnetzes an der Duttenstedter Straße und an der Eichendorffstraße beträgt ca. 500 m.

5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Duttenstedter Straße und die Mörikestraße, die über ausgebaute Wohnsammelstraßen und die geplante Ostrandstraße Anschluß haben an die Bundesautobahn, die überörtlichen Hauptverkehrszüge B 444 und B 65 sowie an das innerstädtische Ringsystem und das Netz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Verbindung des inneren Verkehrssystems mit der äußeren Erschließung bildet die geplante Wohnsammelstraße in Verlängerung der Mörikestraße mit Anschluß an die Duttenstedter Straße. In diese eingebunden ist ein Netz von Wohnstraßen und befahrbaren und nichtbefahrbaren Wohnwegen.

Mit Ausnahme der inneren Reihenhausgrundstücke, die über die nichtbefahrbaren Wohnwege erschlossen werden, sind alle übrigen Grundstücke mit allen üblichen Verkehrs- und Transportmitteln unmittelbar zu erreichen.

Die Wohnwege vor den Reihenhäusern werden jedoch so ausgebaut, daß sie im Not- und Katastrophenfall zu befahren sind.

Das gesamte Verkehrserschließungssystem ist so konzipiert, daß einerseits die Bebauung an den Straßen und Wegen städtebauliche effektive Gruppierungen und Raumbildungen zuläßt, andererseits soll durch die geschwungene Führung der Wohnsammelstraße sowie durch die Einhang- und Stichstraßen mit Fußgängerverbindungen eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Der Kreuzungsverkehr Duttenstedter Straße/Ostrandstraße wird durch eine Ampelanlage geregelt.

Für den ruhenden Verkehr im Bereich der Mehrwohnungshäuser und der Reihenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Im übrigen Bereich ist dieser auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Außerdem sind für den Besucherverkehr punktuell öffentliche Parkplätze im Straßenraum festgesetzt.

Für den Einzugsbereich dieses Baugebietes ist an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße bereits 1978 ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt worden.

Im Bereich der dreigeschossigen Mehrwohnungshäuser ist für die Kleinkinder ein privater Kinderspielplatz anzulegen.

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

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist durch entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes der Stadtwerke GmbH gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Aufnahme der Abwässer werden im Planungsgebiet Kanäle mit folgenden Durchmessern verlegt:

Regenwasser = 300  
Schmutzwasser = 250

Die Höhenlage der Kanäle über NN läßt eine Kellerentwässerung ohne Schwierigkeiten zu.

Die Oberflächenwässer werden durch die vorhandenen Vorfluter Mörikestraße-Eichendorffstraße-Schäferstraße-Landgraben sowie Duttenstedter Straße-Fasanenweg-Wellengraben-Landgraben in die Fuhse geleitet.

Das Schmutzwasser wird über die Pumpstationen an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und am Amselweg sowie über die Hauptsammler Schäferstraße-Silberkamp-Sedanstraße-Hopfenstraße und das Hauptpumpwerk der Kläranlage zugeführt, wo es vollbiologisch gereinigt und in die Fuhse abgeleitet wird.

Die Hauptvorfluter und Hauptsammler sowie die Anschlußkanäle sind so dimensioniert, daß sie die zusätzlichen Abwässer ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen - wie unter Ziffer 1 und 3 bereits ausgeführt - sind in unmittelbarer Nähe bzw. in einer Entfernung von 500-800 m vorhanden; sie können bei Bedarf erweitert werden.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird bereits seit 1956 in den vorbereitenden Bauleitplänen der Wohnbebauung vorgehalten.

In den letzten 10 Jahren sind mehrere städtebauliche Entwürfe für eine den landesplanerischen Zielen entsprechende verdichtete Wohnbebauung erarbeitet worden.

Eine verdichtete Wohnbebauung in diesem Gebiet wurde angestrebt, nicht zuletzt wegen der geringen Baulandreserven und der Förderung des gezielt verstärkten Wohnungsbaues in der Kernstadt, aber auch aus Gründen einer besseren Stadtbildgestaltung durch differenzierte Bauformen.

Im Laufe der Entwurfsbearbeitung hat sich jedoch gezeigt, daß für den Geschoßwohnungsbau in diesem Umfang keine Bauinteressenten zu finden waren, andererseits aber die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken weiterhin groß ist.

Auch für die verdichtete Bauform des Gartenhofhauses ist in Peine nur eine kleine Käuferschicht vorhanden.

Die Planung ist deshalb auf einen den erkennbaren Bedürfnissen entsprechenden Bedarf an Geschoßwohnungen, Reihenhäusern und Einzelhäusern umgestellt worden.

Die Anordnung und Verteilung der verschiedenen Bauformen im Plangebiet ist so gewählt worden, daß ein natürlicher Übergang zur vorhandenen Bebauung gegeben ist.

Die eingeschossige Bebauung entlang der Ostrandstraße ist einerseits begründet aus der durch die Höhe des Lärmschutzwalles nach oben hin begrenzten Lärmschutzwirkung, andererseits bildet sie aber auch den natürlichen Übergang zur freien Landschaft.

Zur Vermeidung eines vermehrten Kreuzungsverkehrs auf der Duttenstedter Straße ist die Bebauung dort den inneren Erschließungswegen zugeordnet.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen eine optimale Ausnutzung aller Grundstücke zu.

Die Festsetzung "reines Wohngebiet" entspricht der beabsichtigten ausschließlichen Wohnnutzung sowie den strukturellen Verhältnissen der Umgebung.

Als Nachweis der zu erwartenden Geräuschmissionen durch den Verkehr auf der Ostrandstraße ist von dem Ing.-Büro Bonk/Maire (amtlich benannte Meßstelle nach § 26 des Bundesimmissionschutzgesetzes) ein schalltechnisches Gutachten nach den neuesten Belastungsprognosen erstellt worden.

Bei Anwendung des Runderlasses des Niedersächsischen MW vom 9.3.1977 sind für die angrenzenden reinen Wohngebiete Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich.

Die Höhe eines Lärmschutzwalles beträgt hier 2,90 m.

Entsprechend den Ausbauplänen für die Ostrandstraße wird ein durchgehend bepflanzter Lärmschutzwall angelegt.

## 7. Planungsstatistik

7.1 Größe des Planungsgebietes 7,3700 ha

7.2 Größe des Brutto-Baugebietes

unter Einbeziehung der jeweiligen 7,7850 ha  
halben Breiten der umgrenzenden  
Straßen (ohne Ostrandstraße)

7.3 Erschließungsflächen

7.3.1 Straßen/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup>	
<u>vorhanden</u>				
Theodor-Körner-Straße	10,00/2	110	550	
Mörikestraße	15,50/2	90	698	
Parkplatz	5,00	21	105	
Ernst-Moritz-Arndt-Straße	12,00/2	60	360	
Freiherr-vom-Stein-Straße	7,95/2	85	338	
Duttenstedter Straße	15,00/2	280	2 100	
<u>geplant</u>				
Sammelstraße	15,50	200	3 100	
westl. Einhangweg	6,65	255	1 960	
östlicher Stichweg	5,80	100	900	
östl. Stichstraße	10,50	140	1 700	
nördliche Stichstraße	7,65	65	820	
Wohnwege	unterschiedl.	370	1 110	
Verbreiterung Duttenstedter Straße	2,50/2	280	350	1,4091 ha

7.3.2 Parkplätze

In den Straßen und Wegen sind ca. 600 m<sup>2</sup> Flächenanteile für 32 Parkplätze enthalten.

7.3.3 Grünflächen

Grünflächen sind nicht festgesetzt. Flächenanteile für Straßenbegrünung sind in den Straßen- und Wegeflächen enthalten.

Die Erschließungsflächen betragen mithin ca. 18 % des Brutto-Baugebietes.

7.4 Größe des Netto-Baulandes 6,3759 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Netto-Wohnungsdichte

geplant sind: 4 Mehrwohnhäuser (IIIgeschossig)	30 WE
46 Reihenhäuser (IIgeschossig)	46 WE
65 Einzelhäuser (Igeschossig)	65 WE
(einschließlich Haus- gruppen)	
davon 30 % mit Einlie- gerwohnung	20 WE
	<u>161 WE</u>

$$\frac{161}{6 \cdot 3759} = 24 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

#### 7.5.2 Brutto-Wohnungsdichte

$$\frac{161}{7 \cdot 7850} = 21 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen/WE können 403 Per-  
sonen im Planungsgebiet wohnen.

$$7.5 \quad \frac{403}{6 \cdot 3759} = 63 \text{ Personen/ha Netto-Bauland}$$

(Besiedlungsdichte)

#### 7.6 Ruhender Verkehr

##### 7.6.1 Stellplätze und Garagen

Es sind vorgesehen für:

30 WE in Mehrwohnhäusern 20 GGa

46 Reihenhäuser (46 WE) 46 GGa

7 WE in Hausgruppen (Igeschossig) 7 GGa

Einzelhäuser (78 WE)  
(können auf den Grundstücken  
untergebracht werden)

---

73 GGa



### 7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der geplanten WE

= 32 P

festgesetzt = 32 P

### 7.7 Kinderspielplätze

#### 7.7.1 Öffentliche Spielplätze

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 161 = 24 150 m<sup>2</sup>.

F erforderlich  $\frac{24\ 150 \times 2}{100} = 483 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$

Der bereits ausgebaute Kinderspielplatz an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße hat eine Größe von 1 982 m<sup>2</sup>; er deckt somit den Bedarf dieses Planungsgebietes und eines weiteren größeren Einzugsgebietes voll ab.

Der Weg von den im Bebauungsplan liegenden Grundstücken bis zum Spielplatz überschreitet in keinem Falle die Länge von 400 m.

#### 7.7.2 Private Spielplätze

Gemäß § 6 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 haben auch die Eigentümer der mit mehr als zwei 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 dreigeschossigen Mehrwohnungshäuser haben entsprechend den Darstellungen im Bebauungsentwurf eine Geschoßfläche von ca. 2 700 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wird unter Abzug der

Wandanteile und Treppenhäuser wie folgt geschätzt  
auf 2 700 ./. 15 % = 2 295 m<sup>2</sup>

$$F \text{ erforderlich} = \frac{2\,295 \times 3}{100} = 69 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$$

Der Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe der Wohnungen mit einer Brutto-Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die erforderliche nutzbare Fläche von 69 m<sup>2</sup> ist damit nachgewiesen. Die Wegelänge von den Gebäudeeingängen bis zum Spielplatz liegt unter 100 m.

7.8 Flächenanteile am Brutto-Baugebiet

(Zusammenstellung)

Brutto-Baugebiet =	7 7850 ha = 100 %
Verkehrsflächen =	1 4091 ha = 18 %
private Baugrundstücke =	6 3759 ha = 82 %

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1,6 Mio. DM. Ihre Verteilung ist durch Ortssatzung geregelt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

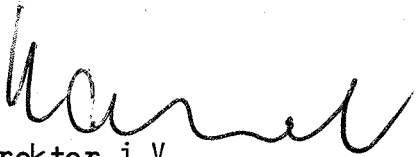
Das Planungsgebiet wird durch private Bodenordnung der Nutzung zugeführt. In Vorgesprächen mit den Beteiligten ist bereits grundsätzliche Einigung erzielt worden.

Durch die den Wünschen der Grundeigentümer entgegenkommende Planung ist anzunehmen, daß die Verwirklichung insoweit ohne Schwierigkeiten durchzuführen sein wird.

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

Peine, den 5. Februar 1979

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor i.V.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 51 B sowie dem Bebauungsentwurf gemäß § 2a (6) BBauG vom 7.5.1979 bis 7.6.1979 öffentlich ausgelegen.