

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125 (Berkumer Weg/B 444/Mittellandkanal/  
Böschung Horstkippe) der Stadt Peine

---

### Entwicklung

Die Stadt Peine hat über ihr Gebiet im Jahre 1963 einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der Entwurf hat im gleichen Jahr gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegen. Aus verschiedenen Gründen, wie z.B. den Vorschriften des Nieders. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) konnte das Verfahren zum Flächennutzungsplan nicht zum Abschluß gebracht werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen waren als Wohnbauflächen vorgesehen. Diese Darstellung entsprach der seinerzeit beabsichtigten Nutzung (größeres Wohnungsbauprogramm - Demonstrativbauvorhaben).

Aus landesplanerischen Erwägungen fand das geplante Programm nicht die Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde. Das Vorhaben ist nicht zur Durchführung gekommen.

Nach der zwischenzeitlich entwickelten "Raumordnungsskizze für den Planungsraum Peine" als Bestandteil des Entwurfes des Landesplanerischen Rahmenprogramms zur Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 liegenden Flächen als "Raum für die Siedlungsentwicklung" dargestellt.

Der Entwurf des Landesplanerischen Rahmenprogramms wurde im Januar 1976 durch den Herrn Präsidenten des Nieders. Verwaltungsbezirks Braunschweig aufgestellt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Bedürfnisse der Wirtschaft und um die Aussiedlung z.Z. noch im Wohngebiet ansässiger Betriebe zu ermöglichen, ist im Hinblick auf die der Stadt Peine u.a. zugewiesene besondere Entwicklungsaufgabe "gewerbliche Wirtschaft" im Planbereich die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben vorgesehen. Dieser beabsichtigten Entwicklung wird insofern Rechnung getragen, als im Entwurf zu dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Peine der entsprechende Bereich als Gewerbegebiet geplant ist. Durch den Ausbau der B 444 ergibt sich eine verkehrstechnisch günstige Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr.

Unter Hinweis auf inzwischen mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Rechtsvorgänge und Bauvorhaben im Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BBauG aus zwingenden Gründen erforderlich.

### Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das mit einem überwiegenden Teil außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, lediglich das mit einem Motel und einer Tankstelle im nordöstlichen Teil des Planbereiches bebaute Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der B 444 bis zur Böschung der Horstkippe und vom Berkumer Weg bis kurz vor den Mittellandkanal, von diesem getrennt durch einen ca. 80 m breiten Geländestreifen. Die bebauten Grundstücke sind erschlossen.

Ein weiterer Ausbau der Erschließungsanlagen einschl. der Energieversorgung und Entsorgung über das städtische Kanalnetz ist bei Bedarf ohne weiteres möglich. Das Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage der Stadt Peine abgeleitet; das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Flutgraben eingeleitet und über die ausgebaute Binnenentwässerung der Fuhse zugeführt.

#### Notwendigkeit der Baulanderschließung und Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Wegen der am Ort einseitigen Wirtschaftsstruktur besteht ein dringendes Interesse an der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe unterschiedlicher Wirtschaftszweige, um die Finanzkraft der Stadt zu festigen und krisenunempfindlicher zu machen. Es ist weiterhin notwendig, sich ständig vergrößernde wie auch störende Betriebe aus den Wohngebieten der Stadt anzusiedeln und auf besondere Flächen am Stadtrand zusammenzufassen.

Die Auswahl des Planbereiches für eine gewerbliche Entwicklung ergab sich auch aus der günstigen Verkehrsanbindung.

Auf dem der Stadt Peine gehörenden Flurstück 404/4 (flächenmäßig größtes Grundstück im Planbereich) ist nördlich des Wendehammers ein Einsatzzentrum (Feuerwehr, DRK, THW und ziviler Bevölkerungsschutz) geplant.

Nach der Funktion der Einrichtungen zu beurteilen, ist die Auswahl des Standortes nach Ansicht der beteiligten Stellen als sehr günstig anzusehen.

Eine einwandfreie Erfüllung der Aufgaben durch die einzelnen Organisationen des Einsatzzentrums ist nur sichergestellt, wenn die entsprechenden Wohnungen in dem erforderlichen Umfang errichtet werden können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Gewerbegebiet bleibt gewahrt.

Aufgrund des Grundstücksangebotes und der starken Nachfrage von Bauwilligen entwickelte sich Bodenverkehr in Verbindung mit Bauanträgen. Die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zu den beantragten Vorhaben erfolgte jeweils unter der Voraussetzung, daß die sich anbahnende Entwicklung bauleitplanerisch geordnet wird. Der Rat der Stadt Peine ist diesem Erfordernis nachgekommen und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 beschlossen.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der im Planbereich liegenden Flächen steht im Eigentum der Stadt Peine. Die entsprechenden Teilflächen, aus denen ohne Schwierigkeiten zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nach Lage, Form und Größe entstehen können, werden den Bauinteressenten aufgrund freiwillig geschlossener Verträge zur Bebauung überlassen. Die Gemeinbedarfsflächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen sind, soweit sie im fremden Eigentum stehen, in das Eigentum der Stadt Peine zu übernehmen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### Überschlägige Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 1.930.000,-- DM. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

- 3 -

Städtebauliche Werte

Die Fläche wurde unter Zugrundelegung der entsprechenden Rahmenkarten (M. 1 : 1000) planimetrisch ermittelt.

1) Das Plangebiet = Bruttobaugebiet hat eine Größe von 27,74 ha

2) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Querschnitt in m	Länge in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>2.1 Straßen</b>			
<u>vorhanden</u>			
Berkumer Weg	i.M. 13,0	170,0	2210,0
	10,28	174,0	1789,0
Schmiegen	6,0+4,0+250,0		260,0
Werner-Nordmeyer-Straße	11,0	388,0	4268,0
Schmiegen	22,0+33,0		55,0
<u>geplant</u>			
Werner-Nordmeyer-Straße (Verlängerung)	11,0	80,0 + 162,0 + 705,0 <hr/> 947,0	10417,0
Schmiegen	2x130,0+3x85,0		515,0
Wendeplatz einschl. öffentliche Parkplätze Stichstraße (Wendeplatz)	9,5	105,0	998,0
2.2 Flutgraben (verlegt) mit beidseitigem Seitenstreifen (= ca. 12% des Bruttobaugebietes)	12,5	895,0	11188,0
			<hr/> 32407,0 = <u>3,24 ha</u>

3) Das Nettobauland beträgt mithin 24,50 ha

Davon sind bereits bebaut ca. 4,42 ha

Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland ca. 20,08 ha

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Planbereich nicht vorgesehen. Für Betriebs- und Besucherverkehr sind auf den gewerblichen Grundstücken ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden.

Da in Gewerbegebieten gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung nur eine beschränkte Zahl von Wohnungen ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, ist der öffentliche Anteil an Parkflächen für Besucher dieses Personenkreises ohne Bedeutung. Demzufolge wurde auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze verzichtet.

Durch die Anordnung der öffentlichen Parkplätze am Wendeplatz soll ein reibungsloser Verkehrsablauf in diesem Bereich sichergestellt werden.

Spielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Planbereich nicht vorgesehen, da das Nieders. Gesetz über Spielplätze derartige Einrichtungen in einem Gewerbegebiet ausschließt.

Peine, 28. 5. 1976

Der Bürgermeister

I.V.

*Heinrich*

Der Stadtdirektor

*W. Hoff*



Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 gem. § 2 a (6) BBauG vom 25.7.78 bis 25.8.1978 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat hat in der Sitzung am 12.10.78 diese Begründung beschlossen.