

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 (Industriegebiet nördlich Woltorfer Straße) der Stadt Peine

Der seit dem 12.06.1980 rechtswirksame Bebauungsplan wurde bereits durch das Ausschließungsverbot für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte über 500 m² Geschoßfläche mit Wirkung vom 30.04.1985 rechtsverbindlich geändert.

Diese Änderung soll dazu dienen, für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Dies ist aufgrund der bestehenden großflächigen Gebietsfestsetzungen ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich.

Bei der Wertung und Bewertung des hierfür in Frage kommenden Baugebietes ist aus wirtschaftlichen Erwägungen ein Bereich ausgesucht worden, der nur einer begrenzten Anzahl von Ansiedlungswilligen zur Verfügung gestellt und außerdem nach der Bebauung den Eindruck der Zusammengehörigkeit vermitteln soll. Es ist der Bereich, der im Westen sowie im Norden durch das Industriestammgleis, im Osten durch die Ostgrenze des noch vorhandenen Feldweges und im Süden durch die Woltorfer Straße abgegrenzt wird.

Die Erschließung dieses Gebietes soll durch eine ca. 180 m lange und 7,50 m breite winkelartige Stichstraße, die in einem Wendekreis endet, gesichert werden. Die Straße erhält eine Pflasterung aus Betonverbundsteinen, wobei an der einen Seite ein optischer Gehweg in 1,4 m Breite durch farbliche Steine markiert werden soll. Die Pflasterung wird durch beidseitige Tiefborde eingefasst. Der Straßenquerschnitt wird so gestaltet, daß zum Gehweg hin eine Gasse angelegt wird. Der nördliche Teil dieser Straße muß jedoch aus rechtlichen Gründen in der vorhandenen Breite des Feldweges (10,3 m) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die über 7,50 m hinausgehende Breite dieser Fläche wird als Grünstreifen hergerichtet.

Sichtdreiecke werden nicht festgesetzt, weil durch die Eckausrundungen die Übersichtlichkeit in diesen Bereichen der Straße gewährleistet wird.

Damit das gesamte Industriegebiet nördlich der Woltorfer Straße und östlich der Ostrandstraße ohne Umwege über leistungsfähige Verkehrsverbindungen zu erreichen ist, bedarf es der Ergänzung der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen durch einen weiteren Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz, damit das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teilstück des Lehmkuhlenweges mit der Woltorfer Straße verbunden werden kann. Diese Verbindungsstraße soll aber erst dann hergestellt werden, wenn die Verhältnisse und planungsrechtlichen Bedingungen dies zulassen. Die hierfür frei zu haltenden Flächen sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen umgrenzt und durch eine textliche Festsetzung erläutert.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen (Industriegebiet - Grundflächenzahl 0,8 - Baumassenzahl 9,0). Einkaufszentren und Verbrauchermärkte über 500 m² Geschoßfläche bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher nur durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Woltorfer Straße und des Industriestammgleises werden die Baugrenzen mit ihren Maßfestsetzungen übernommen. Innerhalb des Baugebietes soll der Abstand zwischen Straßengrenzungsline und Baugrenze nur 3,0 m betragen, damit die Bebaubarkeit der künftigen Grundstücke nicht unnötig eingeschränkt wird. Durch diese Maßnahme wird auch bei einer mehrgeschossigen Bebauung das Straßenbild nicht eingeeengt wirken, weil Gebäude entsprechend ihrer Höhe einen Mindestabstand zur Straßenmitte einhalten müssen.

Die bestehenden Festsetzungen für Leitungsrechte und Pflanzbindungen werden Bestandteil dieser Änderung.

Die Träger öffentlicher wurden nur insoweit beteiligt, als ihr sachlicher und örtlicher Zuständigkeitsbereich durch diese Planung betroffen wird. Die vom Landkreis Peine gegebenen Anregungen zu Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung werden bei der Verwirklichung der Planung berücksichtigt.

Die vom Straßenbauamt Wolfenbüttel erhobenen Bedenken und gegebenen Anregungen über das Ein- und Ausfahrtsverbot sowie die Bauverbotszone entlang der freien Strecke der Landesstraße sind Forderungen, die das Niedersächsische Straßengesetz vorschreibt und daher von der Stadt Peine als Träger der Planungshoheit zu übernehmen sind. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden dementsprechend vervollständigt.

Die Forderung, die vorhandene Wegeeinbindung in die Landesstraße dauerhaft zu schließen, so daß weder Fußgänger noch motorisierte Verkehrsteilnehmer diesen Weg benutzen können, kann aus rechtlichen Gründen erst dann erfüllt werden, wenn die Planung vollzogen wird.

Der Hinweis des Straßenbauamtes, daß von dem Straßenbaulastträger keine Lärmschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße Nr. 321 vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden, unter Bezugnahme auf die Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen von 1980 - Belastung der Straße = 2.287 Kraftfahrzeuge/24 Stunden - kann keine verbindliche Wirkung gegenüber dem Bebauungsplan entfalten. Für den von dem Verkehr auf der Landesstraße ausgehenden Lärm gibt es keine verbindlichen Grenzwerte. Eine Abschirmung gegen diese Schallquelle ist in der Bauverbotszone entlang der Landesstraße zu sehen, zumal diese mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher überlagert wird.

Rechtsrechtliche Verfahren sind nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet im Eigentum der Stadt Peine steht.

Kostenschätzung:

Die der Stadt Peine voraussichtlich durch diese städtebauliche Maßnahme entstehenden Kosten betragen ca. 277.000,-- DM.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden nach dem geltenden Erschließungsrecht in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung bzw. Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Peine verteilt.

Die Kosten für die Herstellung der Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elt. und Gas werden über den Gebührenhaushalt der Stadt Peine bzw. über die Haushalte der Versorgungsunternehmen finanziert.

Peine, 28.01.1986

Bürgermeister

Stadtdirektor

