

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 122 (Industriegebiet Woltorfer Straße)  
der Stadt Peine

---

1) Erfordernis der Planung

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

Bei der Auswahl geeigneter Grundstücke für interessierte Gewerbe- und Industriebetriebe lag es nahe, das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet im Osten der Stadt zu erweitern, zumal dort für die Betriebe die Möglichkeit des Anschlusses an die Bundesbahn über ein Industriestammgleis gegeben ist.

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

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 15.10.1976 aufgestellten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine entwickelt, der nach Beteiligung der Bürger und der Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 a Abs. 2 und 6 BBauG) vom 19.6. bis 19.7.1978 öffentlich ausgelegt hat. Vorgebrachte Bedenken zum Flächennutzungsplanentwurf berühren die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen nicht.

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

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken ist in letzter Zeit stark angestiegen. Begründet durch die zum größten Teil gesicherte Erschließung, ca. 2/3 des geplanten Lehmkuhlenweges sind bereits ausgebaut und der mögliche Anschluß an das vorhandene Industriestammgleis, werden Flächen im Bereich dieses Bebauungsplanes für Industrieansiedlungen unterschiedlicher Wirtschaftszweige bevorzugt.

Die Stadt Peine ist im eigenen Interesse sehr bemüht, interessierten Industriebetrieben die Möglichkeit zu geben, sich im Stadtgebiet anzusiedeln. Da für Industrieansiedlungen, das heißt Betrieben, die auch in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, geeignete Baugrundstücke in anderen Bereichen der Stadt zur Zeit nicht zur Verfügung stehen, die Verwirklichung von Baumaßnahmen ohne einen vorgezogenen Bebauungsplan wesentlich erschwert sein würde, hat diese Bauleitplanung zwingende Gründe.

### 3) Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Außenbereich am Ostrand der Kernstadt. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Der Planbereich wird im Norden durch Wiesen und Ackerflächen begrenzt, welche bis auf einen geringen Teil an der geplanten Ostrandstraße im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Flächen für den Landschaftsschutz dargestellt sind.

Westlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 28 an, der zum einen den südlichen Abschnitt der geplanten Ostrandstraße und zum anderen Gewerbegebiete festsetzt.

Im Süden schließen sich Industriegebiete an, welche nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 29 schon zum größten Teil bebaut sind.

Nach Beschluß des Rates der Stadt Peine im Jahre 1970 wurde im Osten der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Gemarkungsgrenze Woltorf begrenzt. Ein im Februar 1978 erfolgter Ratsbeschluß führte zur Einschränkung des Geltungsbereiches, begründet durch die im Flächennutzungsplanverfahren geforderte Freihaltezone für eine eventuelle große Ostumgehung. Da ohne größeren Planungsaufwand zur Zeit noch nicht abzusehen ist, welcher Flächenbedarf für die mögliche Trasse und die entsprechenden Anschlußbauwerke benötigt werden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 an die östliche Grenze des "Essinghäuser Weges" verlegt, um der Entscheidung über eine eventuelle große Ostumgehung größtmöglichen Raum zu lassen. Die Flächen östlich an den Geltungsbereich angrenzend werden momentan als Ackerflächen genutzt. Nach Erfordernis besteht jedoch die Möglichkeit, das Industriegebiet entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf weiter in östlicher Richtung auszudehnen. Ebenso kann das Industrie-stammgleis analog verlängert werden.

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

Das Plangebiet schließt etwa höhengleich an das bereits bebaute Gewerbegebiet an. Abgesehen von geringfügigen Höhenunterschieden innerhalb des Gebietes fällt das Gelände in nördlicher Richtung von 69 m über NN auf 66 m über NN.

Boden- und Untergrundverhältnisse können als gut eingestuft werden, sowohl für Bebauung als auch für Vegetation. Mittel- bis Grobsande werden von lehmigen Sanden und einer stark

humosen kiesigen, teilweise auch lehmigen Sandschicht überlagert.

Die bereits bestehenden Industriebetriebe haben sich den künftigen Planfestsetzungen, die zur Zeit des Entstehens der Betriebe schon bekannt waren, angepaßt. Ebenso ist das Betriebsgelände der HASTRA und der Stadtwerke im Norden des Planbereiches ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend übernommen worden.

Die mit Schutzbereichen ausgestatteten vorh. Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger sowie das bereits vorhandene Industriestammgleis und seine Weiterführung nach Osten, sind entsprechend nachrichtlich übernommen worden. Soweit die Stadt Eigentümerin der an das Stammgleis anschließenden Grundstücksflächen ist, wird sie diese nur an Firmen vergeben, die sich zum Bau eines Anschlußgleises verpflichten.

#### 5) Erschließung und Versorgung

Der durch die Nutzung des geplanten Industriegebietes entstehende Verkehr wird ausschließlich über die Straße "Lehmkuhlenweg" geleitet. Diese hat Anschluß an die Schäferstraße, welche z. Zt. die direkte Verkehrsverbindung zur Bundesautobahn und die B 444 darstellt. Die in Planung befindliche Ostrandstraße - mit dem nördlichen Abschnitt vom Gewerbegebiet Stederdorf an der B 444 bis zur Duttenstedter Straße soll im Laufe dieses Jahres begonnen werden und daran anschließend in mehreren Bauabschnitten der Anschluß bis an die Woltorfer Straße hergestellt werden - wird nach Fertigstellung den überörtlichen Verkehr übernehmen und die Schäferstraße entlasten.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist durch die Stadtwerke Peine GmbH gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und wird von der Stadt Peine übernommen.

#### 6) Die bauliche und sonstige Nutzung

Bis auf geringe Flächen im Nordosten des Planbereiches wird das gesamte Gebiet als Industriegebiet festgesetzt.

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

Die Festsetzung eines Baugrundstückes für Versorgungsanlagen entspricht dem im Nordosten bereits vorhandenen Gebäude der HASTRA und der Stadtwerke. Mögliche bauliche Erweiterungen werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht behindert.

Durch die Festsetzung gruppenweiser Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken entlang den bereits vorhandenen und geplanten Straßen sowie gegenüber den Wiesen und Ackerflächen soll eine Eingrünung des ausgedehnten Industriegebietes erzielt werden.

Damit soll der optische Eindruck des Industriegebietes verbessert und der Versuch einer Einbindung in die Umgebung erzielt werden.

7) Planungsstatistik

7.1. Größe des Planungsgebietes 41,3100 ha

7.2. Größe des Bruttobaugebietes 40,7293 ha  
unter Einbeziehung der jeweiligen  
halben Breiten der umgrenzenden  
Straßen

7.3. Erschließungsflächen

7.3.1. Straßen  
vorhanden:

Woltorfer Straße (zur Hälfte) 0,9207 ha  
Essinghäuser Weg 0,1550 ha  
Lehmkuhlenweg 0,8507 ha  

---

1,9264 ha

geplant:

Lehmkuhlenweg 0,4100 ha  
(Verlängerung bis Essinghäuser Weg)  
Ostrandstraße (zur Hälfte) 0,3400 ha  

---

0,7500 ha

7.3.2. Industriestammgleis 0,5275 ha  
Erschließungsflächen gesamt: 3,2039 ha  
=====

7.4. Größe des Nettobaulandes 37,5254 ha  
davon entfällt auf das Industrie-  
gebiet 34,8804 ha  
und die Fläche für Versorgungsan-  
lagen 2,6450 ha

7.5. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Für Betriebs- und Besucherverkehr ist auf den Industriegrundstücken ausreichend Parkfläche vorhanden. Da in den Industriegebieten gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung nur eine beschränkte Zahl von Wohnungen ausnahmsweise für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, ist der öffentliche Anteil an Parkflächen für Besucher dieses Personenkreises ohne Bedeutung. Dementsprechend wurde auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze verzichtet.



8) Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. **3.400000 DM**. Ihre Verteilung ist durch das Ortsstatut geregelt.

9) Planverwirklichung und Folgeverfahren

Gesetzliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da, wo nötig, durch freiwilligen Flächenausgleich für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen können. Die Flächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

Peine, den 1.2.1979

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor i.V.

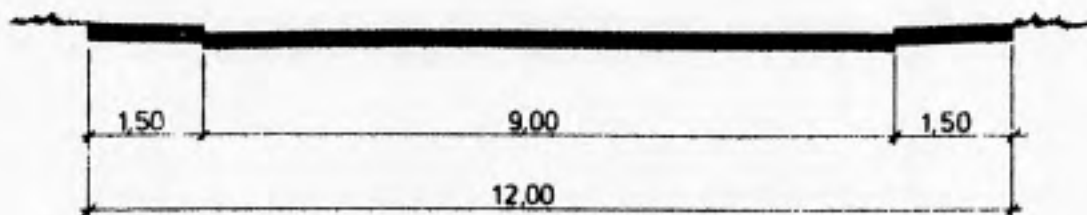
Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf Nr. 122 gemäß § 2 a (6) BBauG vom 14.5. bis 14.6.79 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung ist in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am 20. Nov. 1979 beschlossen.

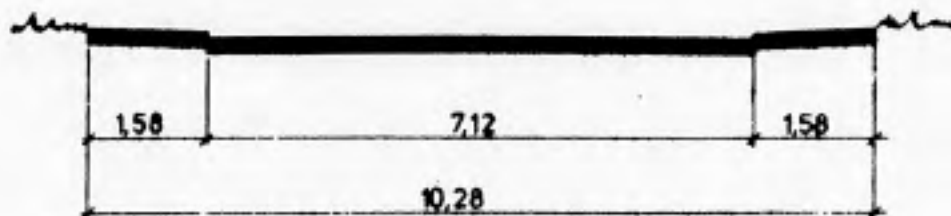
Straßenquerschnitte M.: 1:100

Anlage zur Begründung  
Bbpl. Nr. 122

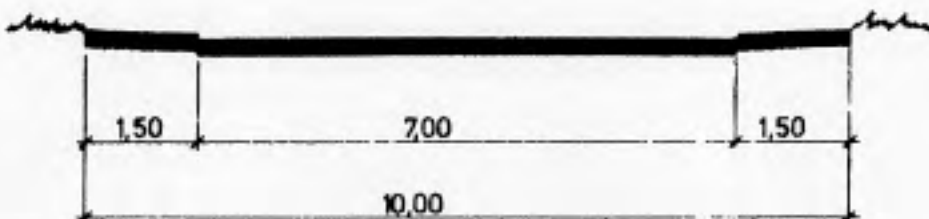
A-A



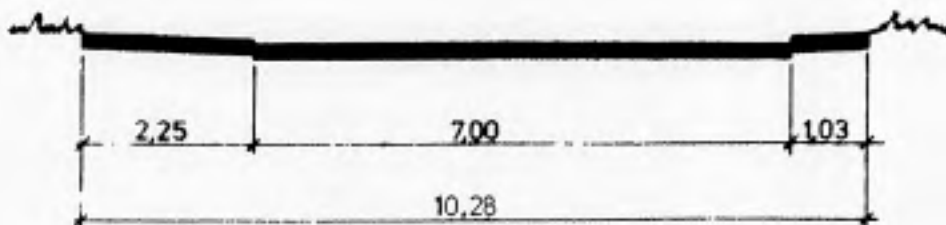
B-B



C-C



D-D



Stadt Peine  
Hochbauamt  
Abt. Stadtplanung

*Plum*  
Bauamtsrat

ULC