

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 8 (Wellenkamp) - Ortsteil Essinghausen  
der Stadt Peine

---

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortsteil Essinghausen - ehemals rein landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde - hat sich nach 1945 rasch zu einer typischen "Arbeiterwohngemeinde" der Stadt Peine entwickelt.

Die verkehrsruhige und günstige Lage - ca. 800 m vom Ortsrand der Kernstadt entfernt - machte diesen Ortsteil in den letzten 10 Jahren zu einem Anziehungspunkt für Bauinteressenten.

Die geordnete Entwicklung der Siedlungsgebiete - abgesetzt vom Ortskern mit den landwirtschaftlichen Betriebsstellen - schließt hier Konfliktsituationen zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen aus.

Diese Tatsache war auch für den Rat der Stadt Peine ein Grund, im Flächennutzungsplan erheblich mehr Ortserweiterungsgebiete darzustellen, als rechnerisch für die Eigenentwicklung des Ortsteiles ermittelt wurden. Ein weiterer Grund war auch die Bereitschaft aller Eigentümer dieses Planungsgebietes, die Flächen umgehend der Besiedlung zur Verfügung zu stellen.

Die ständige Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken von Bauinteressenten aus dem Ortsteil selbst wie aber auch aus anderen Teilen des Stadtgebietes, wo diese mangels bereiter Flächen zur Zeit nicht ausreichend befriedigt werden kann, rechtfertigt die umgehende Erschließung dieses für die Besiedlung bereitstehenden Planungsgebietes.

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

---

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, in dem das Gebiet teils als allgemeines Wohngebiet und teils als Dorfgebiet dargestellt ist.

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 Schwerpunktort im Schwerpunktraum Braunschweig u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von umfangreichen Wohngebieten für den gezielten Zuzug von außen.

Zur Verwirklichung dieser Aufgabe soll neben größeren zusammenhängenden Wohngebieten in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Stederdorf und Vöhrum auch dieses Planungsgebiet beitragen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt bis auf die vorhandene Randbebauung im Außenbereich.

Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen bisher nicht.

Die den Planungsbereich nördlich und östlich begrenzenden allgemeinen Wohngebiete sind durch städtebauliche Planungen geordnet und bebaut.

Sämtliche unbebauten Grundstücke werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

### 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 fällt das Gelände in südlicher Richtung von ca. 70 m über NN auf ca. 67,5 m über NN ab.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse können sowohl für die Bebauung als auch für die Vegetation als gut bezeichnet werden. Im südlichen Planungsbereich muß jedoch mit nahem Grundwasser gerechnet werden.

Das Planungsgebiet ist in den nördlichen und östlichen Randbereichen bereits bebaut. Die Grundstücke dienen hier ausschließlich der Wohnnutzung; ausgenommen das Grundstück Peiner Str. 43, auf dem zur Zeit noch ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist. Der Betriebsinhaber wird jedoch in absehbarer Zeit die Landwirtschaft aufgeben.

Im südlichen Bereich - über den Wellenweg hinaus - grenzen Wiesen- und Weideflächen an; im westlichen Bereich Ackerflächen.

In einem mittleren Abstand von 250 m verlaufen westlich des Planungsgebietes 2 Elt-Freileitungen (60 kV und 110 kV).

### 5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Peiner Straße (K 61), die über die L 471 Anschluß hat an die überörtlichen Hauptverkehrszüge sowie an das innerstädtische Ringsystem und das Netz der Landes- und Kreisstraßen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße mit Stichweg, die an die Peiner Straße angeschlossen ist.

Als Verbindung zum Wellenweg wird ein Fuß- und Radweg angelegt. Dieser wird so ausgebaut, daß er im Not- und Katastrophenfall zu befahren ist.

Die Erschließung ist so konzipiert, daß der südlich angrenzende Wirtschafts- und Wanderweg (Wellenweg) anbaufrei bleibt.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken Garagen oder Stellplätze anzulegen. Für den Besucherverkehr sind punktuell im Straßenraum öffentliche Parkplätze festgesetzt.

In einer Entfernung von 600 m (Habelschwerter Straße) befindet sich ein ausgebauter Kinderspielplatz, der vom Flächenangebot (2 615 qm) den zur Zeit erforderlichen Bedarf aller Altersgruppen des Einzugsbereiches abdeckt.

Weiterhin kann der durch Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Kinderspielplatz an der Peiner Straße nördlich des Planungsgebietes bei Bedarf ausgebaut werden. Die mittlere Entfernung zu diesem Platz liegt bei 300 m.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch vorhandene Ladengeschäfte am Ort gesichert.

Die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs liegt an der Peiner Straße in einer mittleren Entfernung von 800 m.

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie ist durch entsprechende Erweiterung der Leitungsnetze gesichert.

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

Regenwasser	=	300 mm
Schmutzwasser	=	200 mm

Die Oberflächenwässer werden dem Wellengraben zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Sammler im Wellenweg der Pumpstation an der Gunzelinstraße zugeführt; von dort über Hauptsammler zur Kläranlage geleitet, wo es vollbiologisch gereinigt und in die Fuhse abgeleitet wird.

Der Vorfluter und die vorhandenen Anschlußkanäle sind so dimensioniert, daß sie die zusätzlichen Abwässer ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Der vorhandenen Ortsstruktur entsprechend sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung hier im ländlichen Raum ist für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

Der nördliche Randbereich an der Peiner Straße ist mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze der vorhandenen Bebauung angepaßt. Im übrigen Bereich ist ausschließlich eine eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig.

Die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" entspricht der beabsichtigten Wohnnutzung in diesem Gebiet sowie der Struktur der näheren Umgebung.

Wegen der zur Zeit noch vorhandenen Mischnutzung des bebauten nördlichen Randbereiches ist hier die Festsetzung "Dorfgebiet" erforderlich.

## 7. Planungsstatistik

7.1 Größe des Planungsgebietes 5,0260 ha

7.2 Größe des Brutto-Baugebietes 5,2396 ha

unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen (außer Wellenweg)

### 7.3 Erschließungsflächen

#### 7.3.1 Straßen/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup>
-------------	------------------	------------	--------------------------

#### vorhanden

Peiner Straße	13,0/2	225,0	1463
---------------	--------	-------	------

Am Steinkamp	6,0/2	225,0	675
--------------	-------	-------	-----

#### geplant

Verbindungsstraße A-A	7,65	230,0	1760
-----------------------	------	-------	------

Eingangstraße B-B	6,65	305,0	2028
-------------------	------	-------	------

Verbindungsweg	3,0	20,0	60
----------------	-----	------	----

Stichweg	3,0	34,0	102
----------	-----	------	-----

(Schmiegen)			35
-------------	--	--	----

7.3.2 Parkplätze 14 Stück 280

---

6403

Die Erschließungsflächen betragen mithin 12 % des Brutto-Baugebietes.

7.4 Größe des Netto-Baulandes 4,5993 ha

7.5 Besiedlungsdichte

7.5.1 Netto-Wohndichte  
vorhanden sind: 12 Einzelhäuser 15 WE  
geplant sind: 44 Einzelhäuser 44 WE  
(30 % Einliegerwohnungen) 13 WE  

---

72 WE

$$\frac{72}{4,5993} = 16 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

7.5.2 Brutto-Wohndichte

$$\frac{72}{5,2396} = 14 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen/WE können 180 Personen im Planungsgebiet wohnen.

7.5  $\frac{180}{4,5993} = 39$  Personen/ha Netto-Bauland  
(Besiedlungsdichte)

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Stellplätze oder Garagen können entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden.

7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der WE  
= 14 P  
festgesetzt = 14 P

7.7 Flächenanteile am Brutto-Baugebiet

(Zusammenstellung)

Brutto-Baugebiet	=	5,2396 ha	=	100 %
Erschließungsflächen	=	0,6403 ha	=	12 %
private Baugrundstücke	=	4,5993 ha	=	88 %

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 975.000,- 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, öffentlichen Parkplätze gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

10. Prüfung der Bedenken und Anregungen

Die Anregung der Landwirtschaftskammer Hannover, entlang der West- und Südgrenze des Baugebietes eine 5reihige Schutzpflanzung, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, anzulegen, kann nicht berücksichtigt werden. Eine solche Schutzpflanzung würde die angrenzenden Baugrundstücke in ihrer Nutzung unverhältnismäßig einschränken.

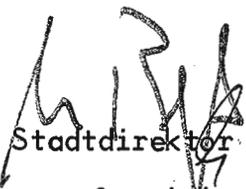
Die Anregung eines Landwirtes, den Wirtschaftsweg "Grüne Aue" - der auch als Rad- und Wanderweg sehr stark genutzt wird - im Bereich des Baugebietes zu verbreitern, kann ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Eine Verbreiterung des Weges nach Norden, lediglich im Bereich dieses Baugebietes, könnte mögliche Probleme ohnehin nicht lösen. Die Breite im bereits bebauten Bereich ist durch die vorhandenen Grundstückseinfriedigungen vorgegeben.

Die Möglichkeit, den Wellengraben zu verrohren und den Radfahr- und Fußgängerverkehr auf dieser Trasse zu führen, scheidet aus Kostengründen aus. Außerdem haben Vorfluter als offene Gräben wichtige biologische Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt zu erfüllen.

Peine, den 10.06.1981

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Städtebaulichen Entwurf vom 25.02.1981 bis 25.03.1981 öffentlich aus-  
gelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 03.09.1981 diese Begründung beschlossen.