Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131 B (südlich Bildungszentrum) der Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum

1) Erfordernis der Planung

Um die bauliche und sonstige Nutzung des im Außenbereich zwischen dem Ortsteil Vöhrum und der Kernstadt Peine westlich der Landesstraße 412 liegenden Grundstücke des Landkreises Peine (langer Acker) für die Errichtung eines Bildungszentrums vorzubereiten und zu leiten, wurde im Jahre 1975 durch den Rat der Stadt Peine der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes über diese und weitere private Grundstücke gefaßt, nachdem der 1. Bauabschnitt des Bildungszentrums gemäß den Vorschriften des Bundesbaugesetzes über das Bauen im Außenbereich noch geregelt werden konnte.

Die Planung sah weiterhin vor, die privaten Grundstücke, insbesondere die südlich an das Bildungszentrum anschließenden Ackerflächen und das freigelegte Grundstück der ehemaligen Dampfziegelei Vöhrum der Wohnbebauung zuzuführen.

Zwischenzeitliche Anfragen eines nicht störenden Gewerbebetriebes (Konfektionsbranche) sowie der Lebenshilfe Berkhöpen gemeinnützige GmbH, sich in dem Bereich nördlich der Straße An der Ziegelei ansiedeln zu wollen, erforderten jedoch eine Umstellung der Planung auf diese Wünsche. Darum wurde, um das Planverfahren für die Errichtung des Bildungszentrums nicht aufzuhalten, der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan (Nr. 131) durch Ratsbeschluß vom 20.7.1978 unterteilt in die Bebauungspläne Nr. 131 A/B.

Der z. Z. noch in einem allgemeinen Wohngebiet liegende nicht störende Gewerbebetrieb ist aufgrund der dortigen engen Raumverhältnisse in seiner Entwicklung gehindert, denn er möchte sich ausdehnen. Dieses Vorhaben wird seitens der Stadt Peine begrüßt und soll Förderung finden durch Bereitstellung eines neuen Baugrundstückes, dessen Lage wegen der Beschäftigtenstruktur des Betriebes möglichst unmittelbar an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sein soll. Das im Bebauungsplan für die Ansiedlung vorgesehene Grundstück kann diese Voraussetzung in mancher Weise erfüllen: Es steht im Eigentum der Stadt Peine, schließt sich an einen dort schon bestehenden Gewerbebetrieb (Holzhandlung, Baufertigteile pp.) an und liegt in der Nähe eines Bushaltepunktes.

Nach Untersuchungen der Lebenshilfe Berkhöpen gemeinnützige GmbH sollen bis zum Jahre 1980 für Behinderte ca. 40 Wohnplätze bereitzustellen sein. Die pädagogischen Konzeptionen der Gesellschaft gehen von der Trennung zwischen Wohn- und Arbeitswelt aus, damit den Behinderten eine weitgehend normalisierte Lebensmöglichkeit eröffnet wird. Darüber hinaus sollen bei der Standortwahl der Wohnplätze die Nutzung öffentlicher Einrichtungen und Verkehrsmittel Berücksichtigung finden.

Diesen Anforderungen der Gesellschaft soll der Bebauungsplan durch Ausweisung eines Baugrundstückes im Sinne des § 9 (1) Ziff. 8 entsprechend Rechnung tragen.

Um der weiterhin starken Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken Rechnung zu tragen, werden für die noch unbebauten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Festsetzungen für Wohnbebauung getroffen.

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), vom 19.6. bis 19.7.1978 öffentlich ausgelegen hat.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt meldete Bedenken gegen die Ausweisung eines MI-Gebietes im Bereich der Holzgroßhandlung an, da es Emmissionsbegrenzungen für den Gewerbebetrieb durch das anschließende geplante Wohngebiet befürchtet. Die Prüfung dieser Bedenken und die von dem Gewerbebetrieb vorgetragenen Expansionsabsichten machen es notwendig, den gesamten Bereich dieses Betriebes einschließlich der für den noch anzusiedelnden Betrieb vorgesehenen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Der Übergang zum Wohngebiet soll durch ein anschließendes Mischgebiet erreicht werden.

Die Stadt Peine und der ehemalige Planungsverband Peine/Vöhrum, zu dessen Verbandsbereich das Bebauungsplangebiet zählte, bemühen sich bereits seit 1962 bzw. 1966 um die Aufstellung von Flächennutzungsplänen. Die in den Jahren 1966 bzw. 1968 beantragten Bekanntgaben der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgten aus von der Stadt Peine und von dem Planungsverband nicht zu vertretenden Gründen sowie durch die Schwierigkeiten der kommunalen Neugliederung endgültig erst im Oktober 1976. Unter normalen Verhältnissen hätten beide Gebietskörperschaften schon lange über einen Flächennutzungsplan verfügen können.

Wie schon unter Ziffer 1 angeführt, soll ein wesentlicher Teil des Bebauungsplangebietes der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der Ausweitung eines Gewerbebetriebes wie auch der wohnmäßigen Versorgung von Behinderten dienen. Durch diese Maßnahme werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen sowie den berechtigten Belangen von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürfen, Rechnung getragen. Da z. Z. für diese Zwecke geeignete Baugrundstücke weder in festgesetzten Baugebieten noch sonst im Innenbereich zur Verfügung stehen, die Verwirklichung der Maßnahmen ohne einen vorgezogenen Bebauungsplan wesentlich erschwert sein würde, hat diese Bauleitplanung zwingende Gründe.

3) Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich liegt etwa zu 40 % innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und zu etwa 60 % im Außenbereich. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Die das Planungsgebiet im nördlichen Bereich überspannende 110 kV-Freileitung ist in die Planfestsetzungen aufgenommen. Baumaßnahmen im Bereich der angegebenen Schutzzone sind laut der VDE-Vorschrift 0210/5.69 § 14 a Ziff. 1.1 und 2 über einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Der Planungsbereich wird im Norden durch eine Gemeinbedarfsfläche, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 131 A für das Bildungszentrum des Landkreises Peine, begrenzt. Nordöstlich schließen sich gewerbliche Bauflächen und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden des Geltungsbereiches schließt zum einen allgemeines Wohngebiet an, geordnet durch Bebauungspläne und bereits zum größten Teil bebaut, und zum anderen eine Fläche, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Sportplatz dargestellt ist. Dieser Sportplatz ist durch längerfristigen Pachtvertrag zwischen der ehemaligen Dampfziegelei Vöhrum GmbH Peine, deren Rechtsnachfolgerin durch Liquidation der Gesellschaft die Stadt Peine geworden ist, zweckgebunden. Nach zeitlich noch nicht bestimmbarer Auflösung des Pachtvertrages soll die Fläche sinnvoll in diese Bauleitplanung über eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 131 B eingebunden werden, unter der Voraussetzung, daß den sportlichen Belangen des Pächters (Peiner Sport-Gemeinschaft von 1904 e. V.) dann im Rahmen des Sportentwicklungsplanes der Stadt Peine gebührend Rechnung getragen werden kann.

Darum hat die Darstellung einer möglichen Bebauung auf dem Sportplatz im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan zunächst nur informativen Charakter und soll den kontinuierlichen Übergang zur Nachbarbebauung unter Beweis stellen, wie auch die spätere Unterbringung eines Spielplatzes an richtiger Stelle im Baugebiet verdeutlichen.

Das westlich angrenzende, noch unbebaute Gebiet ist planungsrechtlich noch nicht erfaßt; es wird, sobald erforderlich, durch ein weiteres Bebauungsplanverfahren der Bebauung zugeführt.

4) Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes kann, abgesehen von geringfügigen Höhenunterschieden, als eben angesehen werden. Die mittlere Höhe liegt bei 66,1 m über NN.

Der bereits bestehende Gewerbebetrieb im Bereich An der Ziegelei - L 412 - und das an der Herrenfeldstraße gelegene Gebäude der Post - Ortsvermittlungsstelle - sind ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend übernommen worden.

Die "An der Ziegelei" liegenden Flächen sind im Eigentum der Stadt Peine. Es handelt sich hierbei um Grundstücke der ehemaligen Dampfziegelei Vöhrum GmbH. Der Baugrund muß hier, soweit durch lokale Baugrunduntersuchungen ermittelt, teilweise als problematisch eingestuft werden, da für die Verfüllung einer ehemaligen Sandkuhle überwiegend Bauschutt verwandt wurde.

Alle übrigen im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet gut angebunden. Ein Bushaltepunkt befindet sich am Ende der Straße An der Ziegelei - Anfang Herrenfeldstraße.

5) Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße An der Ziegelei, die über die L 412 direkten Anschluß an die innerstädtischen Verkehrswege und die Bundesstraßen 444 und 65 hat.

Die vormals freie Strecke der L 412 zwischen der Einmündung An der Ziegelei bis zum Ortseingang des Ortsteiles Vöhrum ist von der Stadt Peine als Ortsdurchfahrt übernommen worden. Als freie Strecke wurde die Straße anbaufrei gehalten. Verkehrsanschlußbeschränkungen sollen weiterhin einen flüssigen Verkehrsablauf gewährleisten.

Die vorgesehene Wohnbebauung wird über 2 Stichstraßen mit Wendeplatz und befahrbaren Wohnwegen sowie über eine Anliegerstraße erschlossen. Die Verbindung des inneren Verkehrssystems mit dem äußeren erfolgt über die Herrenfeldstraße und die Straße An der Ziegelei.

Im Bereich der Einzelhausbebauung wird der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für das Heim für Behinderte und die Gewerbebetriebe sind auf diesen Grundstücken selbst unterzubringen.

Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist vorgesehen, einen Kinderspielplatz auf der Fläche des Sportplatzes in Verbindung mit der Hausgruppen- und Doppelhausbebauung anzuordnen. Bis zur Verwirklichung der dargestellten baulichen Nutzung im Bereich des Sportplatzes kann den Kindern zugemutet werden, den ausreichend dimensionierten Kinderspielplatz "Am Anger" in ca. 550 m Entfernung aufzusuchen.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Peine, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Peine GmbH und die Stromversorgung durch die Hastra. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem und wird von der Stadt Peine übernommen.

6) Die bauliche und sonstige Nutzung

Wegen des im Bereich der L 412 - An der Ziegelei - ansässigen Gewerbebetriebes und der unter 1 beschriebenen beabsichtigten Ansiedlung eines weiteren Betriebes ist in diesem Planbereich eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu und tragen eventuellen späteren Erweiterungen voll Rechnung.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche an der Herrenfeldstraße entspricht dem dort vorhandenen Gebäude der Post (Ortsvermittlungsstelle).

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Anschluß an das eingeschränkte Gewerbegebiet soll zum einen das Wohnen und zum anderen das Ansiedeln von kleineren Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglichen.

Die Festsetzung der eingeschossigen lockeren Einzelhausbebauung rundet das Gesamtsiedlungsgebiet "An der Ziegelei" ab und bildet den baulichen Übergang zum anschließenden Bildungszentrum.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan unterliegt die im Leitungsschutzbereich festgesetzte Wohnbebauung gewissen baulichen Beschränkungen.

7. Planungsstatistik

7.1. Größe des Planungsgebietes 8,9063 ha

7.2. Größe des Bruttobaugebietes

unter Einbeziehung der jeweiligen halben Breiten der umgrenzenden Straßen. 8,4005 ha

7.3. Erschließungsflächen

7.3.1. Straße/Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche m	ha
vorhanden				
Peiner Straße	21,0	100	2 100	
	28,0	100	2 800	
An der Ziegelei	11,7	310	3 627	
Herrenfeldstr.	12,0	87	1 044	
				0,9571
geplant				
Herrenfeldstr.	0,6	35	21	
Anliegerstraße	8,5	90	765	
	8,5	260	2 210	
Stichstraßen mit Wendeplatz	5,5	40	260	
	5,5	45	293	
	13,5	15 x 2	405	
	10,0	7 x 2	140	
Wohnwege	3,0	19	57	
	3,0	29	87	
	3,0	20	60	
	3,0	56	168	
	3,0	56	168	
				0,4634
				1,4205

7.4	Größe des Nettobaulandes	7,4858 ha
	davon entfällt auf das eingeschränkte Gewerbegebiet	3,2538 ha
	das Heim für Behinderte	0,6806 ha
	und die Ortsvermittlungsstelle	0,1680 ha
7.4.1	Größe des Nettobaulandes	3,3834 ha
	bezogen auf die Einzel- und Doppelhausbebauung	

7.5 Besiedlungsdichte

bezogen auf die Einzel- und Doppelhausbebauung

7.5.1 Nettowohndichte

geplant sind 29 Einzelhäuser	29 WE
2 Doppelhäuser	4 WE
	33 WE

$$\frac{33}{3,3834} = 10 \text{ WE/ha Nettobauland}$$

7.5.2 Bruttowohndichte

$$\frac{33}{3,8214} = 7 \text{ WE/ha Bruttobauland}$$

Unter Zugrundelegung von 2,6 Personen/WE können 86 Personen im Plangebiet (Einzel- und Doppelhäuser) wohnen.

7.5.3

$$\frac{86}{3,3834} = 25 \text{ Personen/ha Nettobauland (Besiedlungsdichte)}$$

7.6 Ruhender Verkehr

7.6.1 Garagen geplant

29 Einzelhäuser (29 WE)	29 Ga
2 Doppelhäuser (4 WE)	4 Ga
	33 Ga

Stellplätze geplant

Heim für Behinderte	8 St.
geplanter Gewerbebetrieb	40 St.
	48 St.

7.6.2 Parkplätze

erforderlich 20 % der geplanten WE

= 7 P

festgesetzt = 10 P

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten betragen ca. 845.000,-- 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, Wege und öffentlichen Parkflächen gehen in das Eigentum der Stadt Peine über.

Peine, den 9.11.1978 /11.4.1979

Bürgermeister

Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf Nr. 131 B sowie dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 2 a (6) BBauG vom 15.6.79 bis 16.7.79 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung ist in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am 6. Dez. 1979 beschlossen.