Stadt Peine, OT Stederdorf

Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“

Begründung

(Blaue Schrift: Wird im weiteren Planverfahren geprüft bzw. angepasst/konkretisiert.)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) i. v. m. § 13a BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	23.11.2022 (Allgem. Ziele und Zwecke)	16.07.2026	
Plan:	23.11.2022 (Geltungsbereich)	16.07.2026	

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
E. Bühring
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

INHALT

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke....4
2 Verfahren....4
3 Geltungsbereich....5
4 Planungsvorgaben....8
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung....8
4.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)....8
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)....8
4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung....10
4.2 Örtliche Planungen....10
4.2.1 Flächennutzungsplan....10
4.2.2 Bebauungspläne....11
5 Geplantes Vorhaben....12
6 Städtebauliche Daten....12
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes....12
7.1 Art der baulichen Nutzung....12
7.2 Maß der baulichen Nutzung....13
7.3 Bauweise....14
7.4 Baulinie, Baugrenze....14
7.5 Nebenanlagen....14
7.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche....15
7.7 Fläche für Versorgungsanlagen....15
7.8 Grünordnerische Festsetzungen....15
7.9 Schalltechnische Vorgaben....15
8 Ver- und Entsorgung....16
9 Hinweise....17
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes....17
10.1 Auswirkungen auf die Umgebung....17
10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange....18
10.3 Auswirkungen auf verkehrliche Belange....18
10.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz....18
10.5 Auswirkungen auf das Klima....19

Anlagen

Anlage 1: Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Verkehrsgutachten B-Plan 35 „Hotel Schönau“ Stederdorf in der Stadt Peine, Ortsteil Stederdorf
Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 16.03.26

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 in Peine Stederdorf
AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.07.2026

Quelle Fotos:
infraplan GmbH

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

In der Ortschaft Stederdorf der Stadt Peine befindet sich ein Hotelbetrieb. Er liegt inmitten des Siedlungsbereiches direkt an der Bundesstraße 444 „Peiner Straße“. Es besteht die Absicht, das bestehende Hotel zu erweitern. Um dies zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt und das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen werden. Zudem wird ein Bereich des Plangebietes als urbanes Gebiet ausgewiesen, um die bestehende Nutzung weiterzuentwickeln und Parkplätze für das Hotel schaffen zu können.
Das geplante Vorhaben trägt zur Belebung der Ortschaft bei.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Stederdorf der Stadt Peine gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“ dient der Entwicklung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich der Ortschaft Stederdorf der Stadt Peine. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 12.546 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, d. h. der errechnete Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt damit deutlich unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzu-

wenden.
Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die überbaubare Fläche unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Stederdorf, welcher sich im Norden des Stadtgebietes von Peine befindet. Der Geltungsbereich liegt östlich der Bundesstraße B 444 „Peiner Straße“. Nördlich grenzt die Straße „Hornburg“ und südlich der „Hasenkamp“ an. Der „Burggartenweg“ verläuft durch das Plangebiet.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,4 ha ein. Er umfasst die Flurstücke 1052/72, 72/8, 72/9, 72,10, 1066/72, 1065/72, 72/22, 72/16,7 2/17, 72/18, 445/71, 447/71, 1064/72 und eine Teilfläche von 72/20 der Flur 4, Gemarkung Stederdorf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (Quelle des Luftbildes: © Google, GeoBasis-DE/BKG ; Imagery © 2026 Airbus ; Maxar Technologies, abgerufen: 26.05.2025)

Das Plangebiet wird durch die Straße Burggartenweg in 2 Bereiche geteilt:

Südlich des Burggartenwegs befindet sich das „Hotel Schönau“ mit seinem Gebäudekomplex, Freibereichen und einer geschotterten Parkplatzfläche, die mit einigen wenigen Hecken gegliedert ist. Im Bereich der Parkplatzfläche sind zudem eine Transformatoren-Station und ein Elektro-Verteiler-Kasten vorhanden. Das Grundstück ist im Überwiegenden versiegelt. Nur im östlichen Bereich befinden sich parkartig angelegte Gartenflächen. Wie die Umgebung ist das Hotel im Wesentlichen 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Süden grenzt ein eingeschossiger Flachdachanbau an. Auf dem Grundstück steht zudem das eingeschossige Einfamilienhaus der ehemaligen Betriebsinhaber. Im Osten befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit Garten. Im Hotelkomplex sind außer den Zimmern auch ein Restaurant sowie Versammlungs- und Veranstaltungsräume vorhanden.

Geltungsbereich von Süden, mit Bundesstraße 444 „Peiner Str.“ (rechts die Einmündung „Hasenkamp“)

Parkplatzfläche im Süden des Gebietes (Blick Richtung Norden)

Parkplatzfläche mit Trafo-Station (Blick Richtung Osten)

Hotel „Schönau“, Ecke B 444 / Burggartenweg

Burggartenweg (Blick Richtung Osten)

Innenhof des Hotels (nahezu vollständig versiegelt)

Östlicher Bereich des Hotels (Blick Richtung Osten), rechts das Wohnhaus der ehemaligen Betriebsinhaber

Parkartige Gartennlage im Osten (Blick Richtung Süden)

Nördlich des Burggartenweges befindet sich direkt an der Peiner Straße (B444) ein zweigeschossiges Gebäude mit Gastronomie im Erdgeschosse, sowie Büros und Wohnungen im Obergeschoss. Daran im Osten anschließend befindet sich ein Parkplatz, der durch Hecken und Bäumen gegliedert ist. An den Parkplatz angrenzend, im weiteren Verlauf des Burggartenweges, sind Wohngebäude und weitere Parkplatzflächen vorhanden.

Geltungsbereich im Norden, mit B 444 „Peiner Str.“ (rechts die Einmündung „Burggartenweg“)

Parkplatzfläche am Burggarten (Blick Richtung Osten)

Weitere Parkplatzfläche am Burggartenweg (Blick Richtung Nord-Westen), im Hintergrund Hornburg Hs. Nr. 8

Grundstück Hornburg Hs. Nr. 10, Wohnhaus bereits abgerissen

Im direkten Umfeld befinden sich an der B 444 eine Apotheke, eine Tankstelle und ein Blumengeschäft. Ansonsten ist die Umgebung überwiegend durch Wohnbebauungen geprägt. Diese stellen sich an der B 444 zumeist als Gebäude mit 2 Vollgeschossen dar. Im weiteren Umfeld befinden sich Gebäude mit 1- bis 2 Vollgeschossen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Ziel des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (geändert 2022) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes.

Gem. LROP sollen Planungen und Maßnahmen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.2 03 u. 05 LROP).
Zudem sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (Pkt. 2.3 01 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionalen Raumordnungsprogrammes 2008

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Großraums festgelegt.
Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Zweckverband (jetzt Regionalverband) Großraum Braunschweig ist es, die bestehende und sich durch ein polyzentrisches Siedlungsgefüge auszeichnende Qualität der Raumstruktur im Großraum Braunschweig durch eine den demographischen Wandel berücksichtigende integrierte Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu sichern und zu entwickeln.

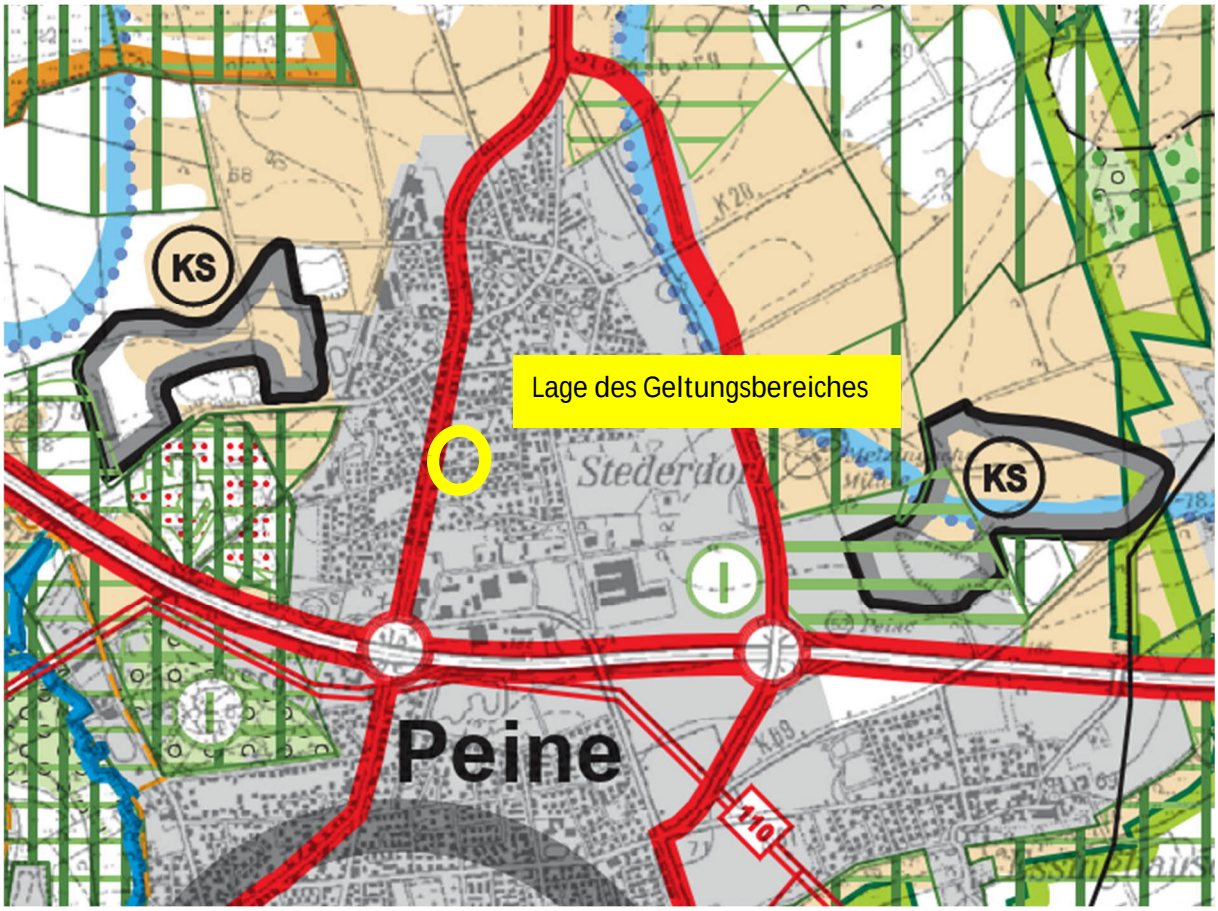
Gemäß dem RROP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen der Funktion des zentralen Ortes zu entsprechen (Pkt. II 1.1 RROP). Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten.

Die Ortschaft Stederdorf ist mit der Stadt Peine im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im RROP 2008 dargestellt (Pkt. II 1.1.7 RROP). Mittelzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorhalten.

Gemäß RROP sollen die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens an den leistungsfähigen zentralen Orten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern (Pkt. II 2.2 (1) RROP).

Zum Erhalt und zur Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität sollen insbesondere die Erholungsbereiche im Umland der Ober- und Mittelzentren sowie in Bereichen mit hoher Siedlungstätigkeit gesichert werden (Pkt. III 2.4 (2) RROP).

Der landschaftsgebundene Tourismus soll aufgrund seiner Bedeutung für den Wirtschaftsraum Großraum Braunschweig gesichert und entwickelt werden. Hierbei erhalten Schutz, Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht. Die regionsspezifischen Landschafts- und Ortsbilder sollen als Potenzial für den Tourismus sowie für Freizeit und Erholung gepflegt und entwickelt werden. (Pkt. III 2.4 (3) RROP).



Auszug aus dem RROP 2008, Großraum Braunschweig (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung innerhalb des Siedlungsbereiches. Westlich an den Geltungsreich angrenzend befindet sich mit der „Peiner Straße“ (Bundesstraße 444) ein Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“. „Autobahnen“, „Anschlussstellen“, „vierstreifige Hauptverkehrsstraßen“, „Hauptverkehrsstraßen“ und „Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung“ bilden das regional und überregional bedeutsame Straßennetz und sind als Vorranggebiete in der zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegt (Pkt. IV 1.4 (2) RROP).

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und direkt angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2025

Der Regionalverband hat im Mai 2018 die 3. Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig beschlossen und das formelle Verfahren eingeleitet. Ein 1. Entwurf der Unterlagen lag bis zum 25.03.2026 öffentlich aus. Es ergeht die Aussage, dass das RROP 2008 bis zur Fertigstellung der Neuaufstellung Gültigkeit hat. Dennoch sind die Planungen mit in die Abwägung einzubeziehen.

Für das Plangebiet sind die Darstellungen des RROP 2008 in den 1. Entwurf des RROP 2025 für den Großraum Braunschweig übernommen.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erhaltung der bestehenden Nutzung ermöglicht.

Das Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Ortschaft Stederdorf ist mit der Stadt Peine als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Sinne der Innenentwicklung und Erreichbarkeit wird eine Fläche innerhalb des Ortskerns von Stederdorf überplant, die bereits einen hohen Versiegelungsgrad und Gebäudestand aufweist. Die Fläche liegt an der Peiner Straße (B 444) und wird durch diese sowie drei weitere Straßen bereits erschlossen. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut oder durch Parkplätze genutzt, so dass keine Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Eine Neuversiegelung kann damit verhindert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot von Hotel und Gastronomie mit guter Erreichbarkeit weiterentwickelt. Mit den Übernachtungsmöglichkeiten und der Gastronomie wird u. a. der Tourismus gefördert. Durch die Erweiterung des Hotels wird zudem das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen erhöht.

Die westlich des Geltungsbereichs verlaufende „Peiner Straße“ (Bundesstraße 444, Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung) wird durch die Planung nicht gestört.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 berücksichtigt somit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

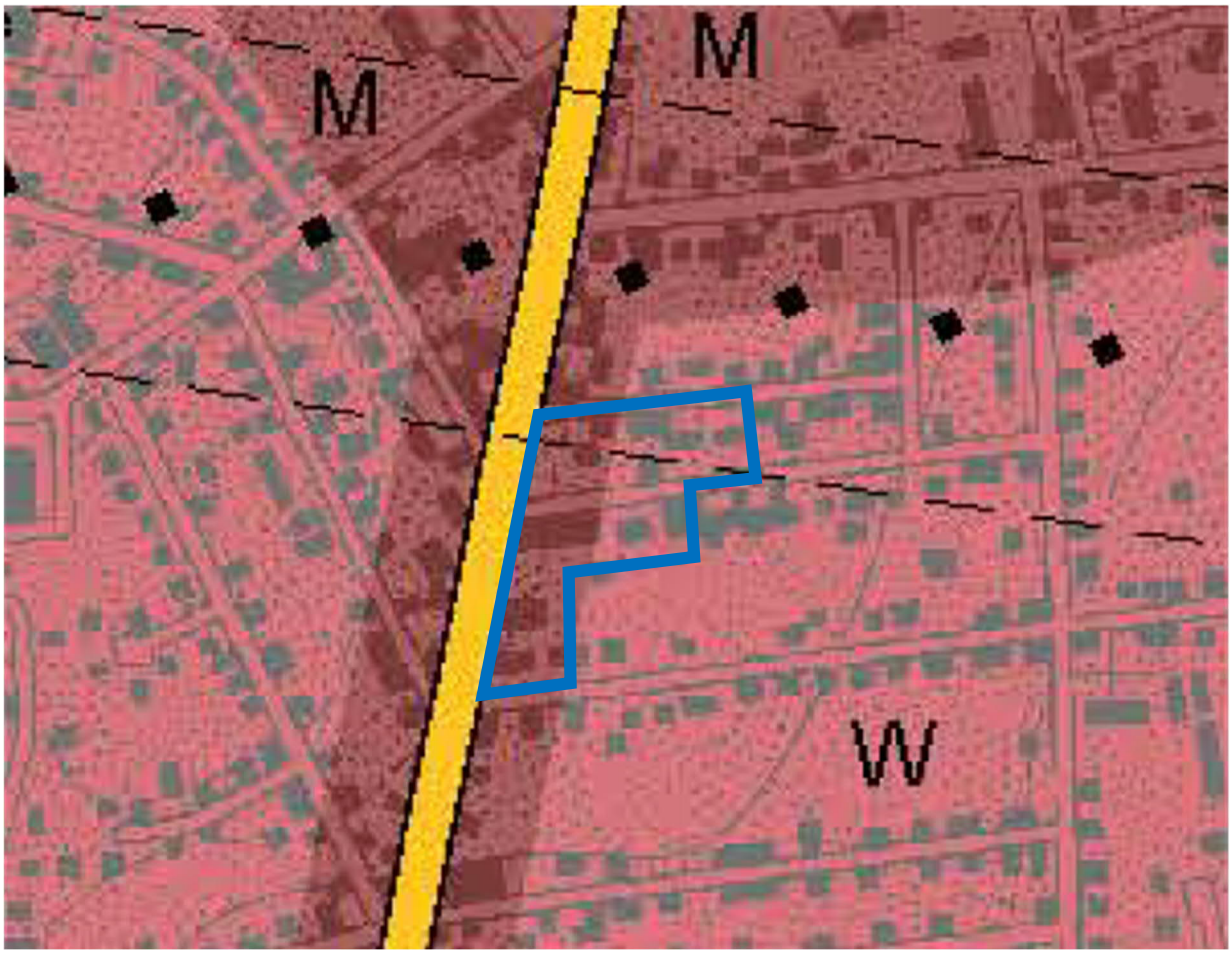
4.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt den Bereich entlang der Bundesstraße als „gemischte Baufläche“ dar. Der Bereich im Osten ist als Wohnbaufläche definiert.
Zudem verläuft im nördlichen Geltungsbereich der Schutzbereich einer Richtfunktrasse. Im Schutzbereich besteht eine Höhenbeschränkung für Bauwerke. Die Höhenbeschränkung liegt bei mind. 25 m über der Erdoberfläche. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Höhen im Bereich der Richtfunktrasse auf weniger als 25 m Höhe beschränkt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 hat die Stadt Peine Darstellungsprinzipien in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Demgemäß werden nur Nutzungsflächen größer als 1,5 ha dargestellt (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Punkt 4.2.1 Darstellungsprinzipien). Das Plangebiet bleibt mit etwa 1,3 ha hinter dieser Darstellungsgrenze zurück.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird demzufolge nicht erforderlich.



Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (blaue Umrandung)

4.2.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Geplantes Vorhaben

Das bestehende Hotel soll nach Süden auf die jetzige Fläche des Parkplatzes erweitert werden. Damit sollen bis zu 49 neue Zimmer entstehen. Aufgrund der befahrenen Bundesstraße mit ihren Emissionen und zur Ergänzung der Hotelnutzung sollen im Erdgeschoss anstelle von Zimmern ggf. kleine Ladeneinheiten, Gastronomie oder Dienstleistungen angeboten werden.
Die entfallenden und erforderlichen Stellplätze sollen durch den Bau einer Parkpalette auf dem Grundstück „Hornburg 10“ (Flurstück 72/10) am „Burggartenweg“ ersetzt werden. Die Parkpalette wird begrünt. Die dem Hotel bereits zugeordneten Stellplätze nördlich des „Burggartenweges“ bleiben bestehen und werden durch eine Hecke eingegrünt. Das Wohnhaus „Burggartenweg 6“ (Flurstück 1064/72) bleibt erhalten und soll im Innenbereich für den Hotelkomplex genutzt werden (z.B. für Trauzeremonien bei schlechtem Wetter oder für kleinere Tagungen). Der Außenbereich des Grundstücks soll mit dem bestehenden Hotelgarten verbunden werden. Dort sind Außenveranstaltungen in Form von Trauzeremonien vorgesehen.

Für die vorhanden Gebäude zwischen „Hornburg“ und „Burggartenweg“ sind keine maßgeblichen Veränderungen geplant.

Der Erweiterungsbau des Hotels ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Er fügt sich damit höhenmäßig in die Umgebung ein.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs: (Planstand: 16.07.26	Fläche [m²]	
• Nettobauland: urbane Gebiete (MU), davon	5.524	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		4.419
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.105
• Nettobauland: sonstiges Sondergebiet „Hotel“, davon	7.168	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		5.734
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.434
öffentliche Verkehrsfläche	894	
Summe:	13.586	

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird nördlich der Straße Burggartenweg ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die derzeitigen und geplanten Nutzungen zu ermöglichen und weiterzuentwickeln.
Das urbane Gebiet ermöglicht eine Nutzungsmischung, die sowohl Wohnnutzungen als auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Im urbanen Gebiet MU* sind gem. § 1 Abs. 5 und 6a BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Damit werden der Erhalt und die Entwicklung der vorhanden gewerblichen Betriebe gesichert, was die Nutzungsmischung mit Versorgung der Bevölkerung und Belebung des Stadtteils unterstützt. Zudem wird auf diese Weise dem Emissionsschutz an der Bundesstraße nachgekommen, da Betriebe weniger schutzbedürftig sind als Wohnnutzungen.

Im Urbanen Gebiet werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den Ortskern von Stederdorf, der den im Geltungsbereich vorhandenen zentralen Nutzungen und deren Entwicklung vorbehalten werden soll. Eine Tankstelle ist im direkten Umfeld bereits vorhanden. Eine weitere Tankstelle würde den Zu- und Abfahrtsverkehr im Zentrum von Stederdorf noch erhöhen. Auch Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Bordelle sollen sich in diesem zentralen Bereich von Stederdorf nicht ansiedeln, da dies zu Konflikten mit den anderen Nutzungen im Plangebiet und dessen direktem Umfeld (Hotelbetrieb und Wohnen) führen würde.

Stellplatzanlagen, Parkhäuser und Parkpaletten sind gemäß § 12 BauNVO zulässig. Diese dürfen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Stellplätze können unter Beachtung der Höhe baulicher Anlagen sowohl ebenerdig als auch in mehrgeschossigen Anlagen (Parkhäuser, Parkpaletten) errichtet werden. Geplant sind im Bereich des urbanen Gebietes ein ebenerdiger Parkplatz mit 30 Stellplätzen und eine Parkpalette mit bis zu 109 Stellplätzen, zusammen also bis zu 139 Stellplätze, die vom Burggartenweg aus erreichbar sind und primär der Hotelnutzung des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ dienen.

Um die Erweiterung des vorhandenen Hotels zu ermöglichen, wird südlich des Burggartenweges ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Es ist ein Hotel mit 100-110 Zimmern geplant (61 Zimmer befinden sich bereits im Bestand, 40-49 Zimmer werden neu geplant). Das Hotel beinhaltet zudem ein Restaurant, einen Festsaal, Tagungsräume, Technik- und Organisationsräume. Das Angebot kann durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen abgerundet werden (z.B. Gesundheits- und Pflegeangebote, Dienstleistungen, büroähnliche Nutzungen, kleinere gastronomische Einheiten sowie Läden wie ein Kiosk oder eine Boutique). Die dient zum einen den Hotelgästen und zum anderen den Bürgern und Bürgerinnen von Stederdorf. Um die Kleinteiligkeit zu gewährleisten, sind die gewerblichen Einheiten auf jeweils 80 qm Nutzfläche begrenzt. Des Weiteren sind insbesondere Im Außenbereich auch Trauzeremonien geplant.
Sämtliche Nutzungen sind im Innen- und Außenbereich zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ befinden sich zudem zwei Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Im gesamten SO ist daher die Nutzung zu Wohnzwecken für den Betriebsinhaber, seinen Angehörigen sowie Mitarbeitern der Hotel- oder Gastronomienutzung zulässig.

Die bestehenden Nutzungen haben Bestandsschutz. Somit kann auch das Gebäude „Burggartenweg 6“ (Flurstück 1064/72) als Wohngebäude genutzt werden, bis es ggf. für den Hotelbetrieb bzw. zugehörige Veranstaltungen genutzt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe (H) getroffen.

Im urbanen Gebiet (MU) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (SO) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für

diese Gebiete. Die Grundstücke können dementsprechend zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Dies ermöglicht eine flexible und dem Bedarf entsprechende Ausnutzung der Grundstücksflächen.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MU und SO auf 1,6 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GFZ zugelassen, um eine flexible Nutzung und die geplante Entwicklung in dem Gebiet ermöglichen zu können. In der innerstädtischen Lage soll die Fläche optimal genutzt werden und ist nicht nach außen erweiterbar.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Bedarfes und in Anlehnung an den Bestand und die umliegende Bebauung auf 2 Vollgeschosse und die Gebäudehöhe auf max. 11 m begrenzt. Damit werden sich Neubauten höhenmäßig in die Umgebung einfügen.

7.3 Bauweise

Nördlich des Burggartenweges (im urbanen Gebiet) wird entsprechend des Bestandes die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind nur Gebäude bis 50 m Länge und entsprechenden Abständen zu Grundstücksgrenzen zulässig. So wird gesichert, dass die offene, kleinteilige Bauform auch weiterhin bestehen bleibt und sich Neubauten in die Umgebung einfügen.

Südlich des Burggartenweges (sonstiges Sondergebiet „Hotel“) wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind.
Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand und sollen dem geplanten Vorhaben ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen.

7.4 Baulinie, Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.
Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster ausgewiesen, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu erhalten. Dabei wird im urbanen Gebiet entlang der Peiner Straße und im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ entlang des Burggartenweges sowie in einem Teil der Peiner Straße kein Grenzabstand festgesetzt. In diesen Bereichen wird die Baugrenze anhand der vorhandenen Gebäude definiert. Ansonsten beträgt der Abstand der Baugrenze 3 m zum Geltungsbereich, um optisch einen offenen Straßenraum zu erhalten und ausreichend Abstand zu Nachbargebäuden zu gewährleisten. Bestehende Gebäude mit einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze haben Bestandsschutz.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, werden ausnahmsweise im MU und SO zugelassen. Dies gewährleistet eine flexible Anordnung von Nebenanlagen, um einem entsprechenden Bedarf nachkommen zu können. In der Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen zur Versorgung grundsätzlich ebenfalls zulässig.

7.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehende und bereits öffentlich gewidmete Straße „Burggartenweg“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Süden des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 447/71 eine Trafostation der Stadtwerke Peine. Diese Trafostation soll in die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches verlegt werden, um den An-/Neubau des Hotels zu ermöglichen. Die Verlegung der Trafostation wurde zwischen den Standwerken Peine GmbH und dem Eigentümer des Hotels abgestimmt.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Um die Parkhäuser bzw. Parkpaletten und Stellplatzanlagen in das Ortsbild einzubinden, sind die Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und die ebenerdigen Stellplatzanlagen ab einer Größe von drei Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Hainbuchenhecke einzugrünen.

7.9 Schalltechnische Vorgaben

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.07.2026, s. Anlage). Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden betrachtet:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Gewerbelärm im Plangebiet
- Planinduzierter Verkehrslärm an den Nutzungen außerhalb des Plangebiets
- Planinduzierter Gewerbelärm an den Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung oder mit besonderen Fensterkonstruktionen in Schlafräumen gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können, obwohl im Gebiet zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm zu erwarten sind.

Der Gewerbelärm aus den umliegenden Betrieben wurde nach den einschlägigen Rechtsvorschriften ebenfalls bewertet und ist als unproblematisch einzustufen.

Durch den planinduzierte Verkehrslärm- und Gewerbelärm kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, hauptsächlich verursacht durch die geplante Parkpalette und den Parkplatz am Burggartenweg und sowie dem Veranstaltungsbetrieb während des Beurteilungszeitraums Nacht.

Um die Nutzung der vorhandenen und geplanten Stellplätze sicherzustellen sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Außerdem ist in den Räumen mit Veranstaltungsbetrieb eine Pegelbegrenzung auf 98 dB(A) (inkl. Zuschläge) und eine ausreichende Fensterschalldämmung sicherzustellen. Für die

vorgesehenen Trauzeremonien im Außenbereich ist eine Schallschutzmauer von mind. 2,20 m Höhe in bestimmter Dichte zu errichten.

Bei der Errichtung der geplanten Parkpalette und Stellplatzfläche sowie bei dem Betrieb des Hotels ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen.

8 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet befindet sich im Ortskern von Stederdorf und ist bereits vollständig erschlossen. Bei Bedarf können Erweiterungen der technischen Infrastruktur erfolgen.

8.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt W 405 durch die Stadt zu sichern.

Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h (1.600 l/min) und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 120 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

Die netzunabhängige Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gewährleistet und muss im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben/Versiegelungen in geeigneter Weise (Zisternen, Brunnen, Löschwasserkissen) und erforderlicher Leistungsfähigkeit hergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden.

8.2 Oberflächenentwässerung

Gem. § 96 Niedersächsisches Wassergesetz ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist vor Ort zu versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers.

Das anfallenden Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Mischwasserkanal abgeleitet. Details sind im Rahmen der Entwässerungsanträge zu klären.

9 Hinweise

9.1 Kampfmittel

Gemäß Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachen (LGLN) wurden südlich des Burggartenweges für den Geltungsbereich die Luftbilder ausgewertet und für das Plangebiet laut Ergebniskarte kein Handlungsbedarf festgestellt.
Für den Bereich nördlich des Burggartenweges wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die Ergebnisse fließen ebenfalls in die Planung ein.

Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion (RD) Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

9.2 Bergwerkseigentum

Gemäß NIBIS-Kartenserver (abgerufen 10.05.23) befindet sich im Plangebiet das Bergwerkseigentum „Bergwerksfeld: Stederdorf 1 Eisenerz“. Rechtsinhaberin ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH. Die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH vertreten durch die RSE Grundbesitz- und Beteiligungs-GmbH hat mitgeteilt (Schreiben vom 06.06.2023), dass keine Informationen über umgegangenen Bergbau im Einflussbereich des Plangebietes vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Salzgitter Aktiengesellschaft zahlreiche Unterlagen und Dokumente im Zusammenhang mit Bergwerksaktivitäten an das Niedersächsische Landesarchiv-Staatsarchiv Osnabrück übergeben wurden und dort die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Planung wird eine Erweiterung des im Ortskern von Stederdorf gelegenen Hotels sowie die Schaffung von dafür benötigen Stellplätzen ermöglicht. Außer der Hotelerweiterung wird weiterhin eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und anderem erfolgen. Die Fläche wird einer Nutzung zugeführt, die für die Allgemeinheit in Hinblick von Versorgung und Freizeit von Nutzen ist. Duch die Erweiterung des bestehenden Hotels mit entsprechender angelagerter Infrastruktur wird die Angebotspalette sowohl für die Hotelgäste als auch für Bewohner/-innen der Stadt Peine und ihrer Umgebung verbessert und der Stadtteilkern von Stederdorf weiter belebt. Die Nutzung fügt sich in die vorhandene Nutzung des Ortskerns von Stederdorf ein und ergänzt diese.

Auch baulich wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und Geschosse ein Einfügen in die Umgebung gesichert. Stellplätze bzw. Parkhäuser/-paletten werden eingegrünt.

Ein Schallgutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, s. Anlage) wurde erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine schalltechnischen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Konkrete Nachweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Auf die Umgebung hat die Planung keine erheblichen nachteiligen schalltechnischen Auswirkungen (s. auch Kap. 7.9 „Schalltechnische Vorgaben“).

Ein Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen, s. Anlage) hat aufgezeigt, dass die Erweiterung der Hotelanlage inkl. Stellplätzen verkehrstechnisch unproblematisch ist. Verkehrstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich daher voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit dem Umbau der baulichen Anlagen und Freiflächen ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten.
Für die in der Stadt Peine lebenden Menschen wird die Grundversorgung gestärkt, dem gehobenen Bedarf nachgekommen, die Wohnqualität erhöht und das Image der Stadt verbessert. Zudem können Arbeitsplätze gesichert und ggf. neu geschaffen werden.

Die technische und Verkehrsinfrastruktur ist bereits ausgebaut und kann bei Bedarf erweitert werden.

10.3 Auswirkungen auf verkehrliche Belange

Zur Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebs wurde eine Verkehrsuntersuchung für das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die zusätzlichen Nutzungen erstellt (Zacharias Verkehrsplanungen, s. Anlage). In dieser wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung und Knotenpunkte sowie Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit der geplanten Erweiterung des Hotels und der Anlage der Parkplätze im Bereich Burggartenweg sich bei der bestehenden Kreuzungsgestaltung eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C ergibt. Dabei können alle Verkehrsströme im Zuge der B 444 (Geradeausfahrer inkl. Rechts- oder Linksabbieger) jeweils mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A abfließen. Zudem ist ein Linksabbiegestreifen weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit noch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) erforderlich. In der Stellplatzvariante ohne Parkpalette kann es dazu kommen, dass die Auslastungsgrenzen der Parkplätze erreicht werden. In der Stellplatzvarianter mit Parkpalette sind hingegen Stellplatzreserven vorhanden.

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist die Erweiterung der Hotelanlage verkehrstechnisch unproblematisch.

10.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Das geplante sonstige Sondergebiet wird bereits als Hotel- und Parkplatzanlage genutzt. Das geplante urbane Gebiet ist ebenfalls bereits bebaut. In diesem Bereich befinden sich ein gewerblich genutztes

Gebäude, Parkplätze und mehrere Wohnhäuser mit ihren Nebenanlagen (s. Kap. 3 „Geltungsbereich“). Eine zusätzliche Versiegelung beschränkt sich auf ein unerhebliches Maß. Aufgrund der Nutzungen, dem Umfeld mit entsprechenden Emissionen (insbesondere durch die B 444) sowie dem Fehlen entsprechender Biotopstrukturen, die sich als Lebensraum für Tiere eignen würden, kann außer häufig vertretener Vogelarten ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ausgeschlossen werden. Vögel sind durch die Planung in ihrem Bestand nicht bedroht und werden nicht erheblich beeinträchtigt.
Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Zum Schutz der Fauna dürfen Baufeldherrichtungen (Baufeldräumungen, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor Beginn von Baufeldherrichtungen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Vögeln, Fledermäusen oder anderen Tierarten vorhanden sind. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

10.5 Auswirkungen auf das Klima

Das Vorhaben trägt zum Klimaschutz bei, da ein bestehendes und bereits baulich genutztes Grundstück im Innenbereich verdichtet wird. Dadurch müssen keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Durch das Vorhaben werden allerdings Emissionen verursacht und Ressourcen verbraucht.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ___.___._____

.....
Planverfasser/-in

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den ___.___._____

.....
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:
Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Verkehrsgutachten B-Plan 35 „Hotel Schönau“ Stederdorf in der Stadt Peine, Ortsteil Stederdorf

Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, 16.03.2026

Anlage 2:
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 in Peine Stederdorf

AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 14.07.2026