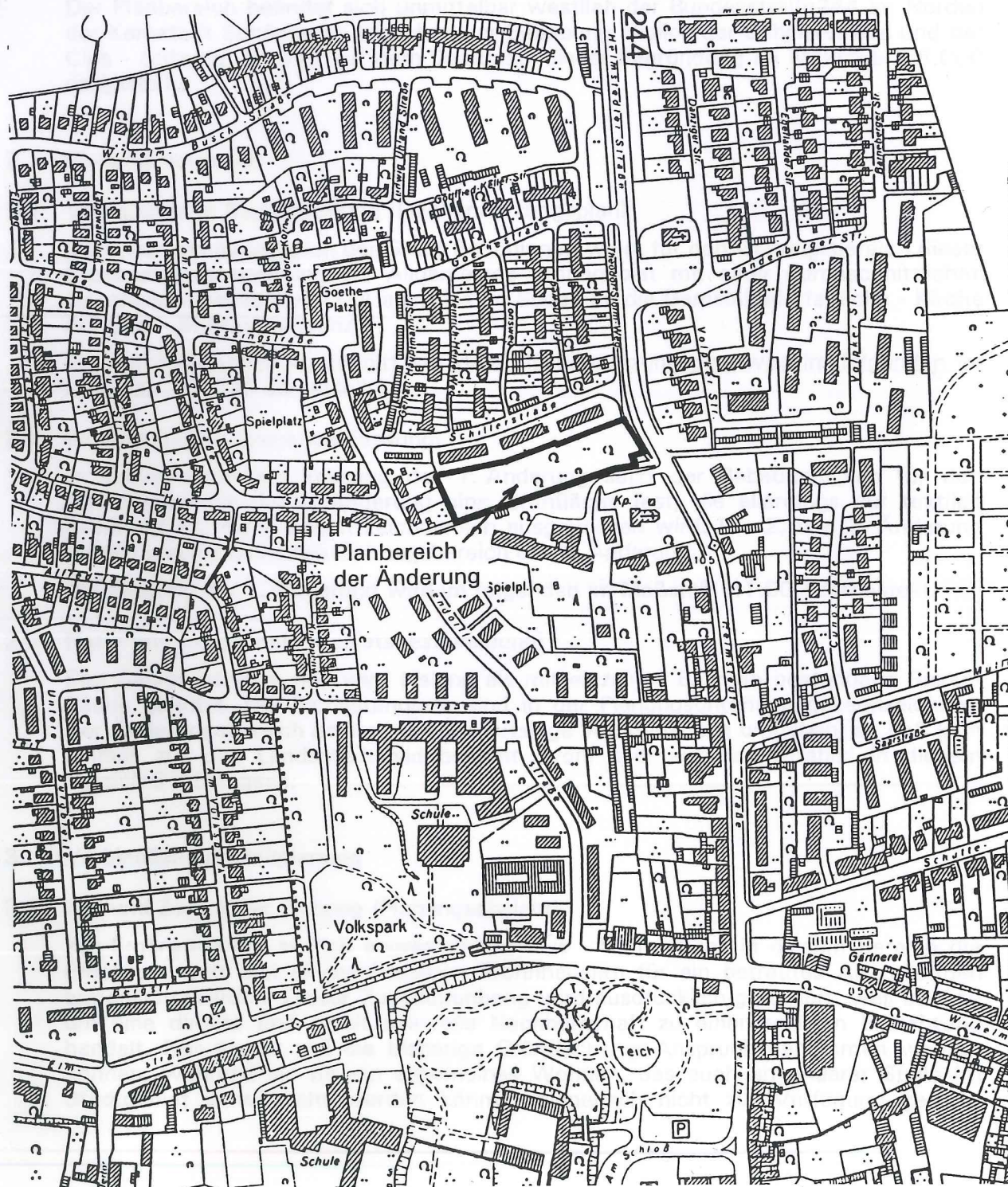


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 28.10.1999	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

STADT SCHÖNINGEN BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN CLUS - SIEDLUNG UND BUNDESSTRASSE 244" 4.ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Schöningen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Clus - Siedlung und Bundesstraße 244" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich der Bundesstraße 244 im Norden der Kernstadt Schöningen zwischen der Bebauung südlich der Schillerstraße und der Clus - Stiftung. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,4 aus, das im Süden an die Gemeinbedarfsfläche - Kirche der Clus - Stiftung angrenzt.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung der 1. Änderung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine Grünfläche fest, die allerdings nur textlich bestimmt ist, nicht jedoch zeichnerisch ausgewiesen wird. Die 2. und 3. Änderung betrifft jeweils nicht den Geltungsbereich der 4. Änderung.

Die Fassung der 1. Änderung wird im folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist eben und wird bislang als mit einzelnen Bäumen bestandene Rasenfläche genutzt. Die Baumstandorte sind in der Planungsunterlage gekennzeichnet. Der Änderungsbereich ist inmitten der Ortslage von Bebauung umgeben, so daß kein Einfluß auf das Landschaftsbild besteht, wohl aber auf das Ortsbild in diesem Bereich Schöningens.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Zur Ergänzung der südlich angrenzenden Clus - Stiftung soll in diesem Bereich die Errichtung von drei eingeschossigen Wohnhäusern für ein betreutes Altenwohnen ermöglicht werden. Dieser Zusammenhang wird ausdrücklich gefördert, weil es sich um eine direkte und damit sinnvolle Nachbarschaft zu einer sozialen Einrichtung handelt. Nur hierfür soll die bisherige Grünfläche in Anspruch genommen werden können, während sie für ein allgemeines Wohnen, das auch an anderer Stelle im Stadtgebiet verwirklicht werden könnte, planerisch nicht zur Verfügung gestellt

Ausschnitt Flächennutzungsplan



wird. Um sicherzustellen, daß nur dieses Ziel verwirklicht werden kann, werden nur im unmittelbar erforderlich Umfang Sondergebiete für betreutes Altenwohnen festgesetzt. Nachdem es sich auch um Wohnen handelt, das lediglich auf einen bestimmten Personenkreis bezogen wird, ist davon auszugehen, daß das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan dadurch nicht verletzt wird. Die zunächst in der Festsetzung enthaltenen Nebennutzungen werden nicht mehr zugelassen, weil lediglich das Wohnen zugelassen werden soll. Auch das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den unmittelbar erforderlich Umfang einer Bebauung, so daß für die nördlich benachbarten Wohnhäuser das Umfeld so wenig wie möglich eingeschränkt wird.

Aufgrund benachbarter Bodendenkmale ist ein erhöhter Aufwand bei der Prüfung denkmalschützerischer Belange im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Zierrasenfläche mit einzelnen Bäumen besteht, die im Laufe des Jahres intensiv gepflegt wird (ca. 10 bis 15 Mähgänge pro Jahr). Durch diese intensive Pflege sind auf dieser Fläche keine schützenswerten Pflanzen vorhanden. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, wird die in Anspruch genommene Fläche nach dem sogenannten "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Der Bodennutzung wird ein bestimmter Wert je m² zugeordnet, beispielsweise sieht das "Osnabrücker Modell" für Acker innerhalb der sogenannten weniger empfindlichen Bereiche einen Wert von 0,6 bis 1,5 Werteinheiten (WE) je m² vor, für Hausgärten und für Intensiv-/Dauergrünland von 1,0 bis 1,5 WE/m². In sehr empfindlichen Bereichen, beispielsweise bei Erlenbruchwald, kann ein Wert von bis zu 3,5 je m² erreicht werden. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für den Naturhaushalt, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Die betroffene Zierrasenfläche ist von Bebauung umgeben, aber selbst nicht baulich zu nutzen, so daß ein unterdurchschnittlicher Wert eines weniger empfindlichen Bereiches als Intensiv- / Dauergrünland mit einem Wert von 1,0 WE/m² gemäß "Osnabrücker Modell" angesetzt wird. Gründe, aus denen eine vollständige Kompensation nicht vorzusehen wäre, sind nicht zu erkennen.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen und Straßen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr, während nicht vollständig versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und ähnliches mit dem Mittelwert eines unempfindlichen Bereiches bewertet werden. Nach der Baunutzungsverordnung dürfen bis zu maximal 50 % der zulässigen Grundfläche zusätzlich durch solche Anlagen genutzt werden, so daß dieses Maximalmaß auch in die Bewertung einfließt. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die höchstens als weniger empfindliche Bereiche gelten können. Mit 1,0 WE je m² wird auch hier ein unterdurchschnittlicher Wert angesetzt, weil nicht zu erwarten ist, daß die

Gestaltung der Gartenflächen der zukünftigen Bebauung sich anders darstellen wird als der bisherige Zustand.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

private Grünfläche $5.540 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE/m}^2 = 5.550 \text{ WE}$

Summe: 5.540 WE

Planung:

Sonderbaugebiete 3.628 m^2 , davon

mögliche Versiegelung dreimal GR 600 m^2

entspricht $1.800 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 = 0 \text{ WE}$

50% der GR, nicht vollständig versiegelbar

$900 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 = 270 \text{ WE}$

zu begrünende Freiflächen $928 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2 = 928 \text{ WE}$

Sondergebiet Stellplätze $361 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 = 108 \text{ WE}$

private Grünfläche $1.551 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE/m}^2 = 1.551 \text{ WE}$

Summe: 2.857 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Es errechnet sich ein Defizit von 2.683 Werteeinheiten.

Dieses Defizit wird kompensiert durch die Anlegung einer Streuobstwiese auf einer bisherigen Ackerfläche in der Gemarkung Beierstedt, Flur 2, Flurstücke 11 und 12. Auf dieser Ackerfläche, die eine Größe von 2.800 m^2 hat, von denen 2.250 m^2 benötigt werden, sind 90 hochstämmige Obstbäume alter Sorten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anzahl von 90 Bäumen ergibt sich aus der Annahme einer überdeckten Fläche je Baum von 25 m^2 und einer Bewertung von 1,2 Werteeinheiten je Quadratmeter, die dem Mittelwert eines weniger belasteten Bereiches entsprechen. Da die Ackerfläche nicht im Eigentum der Stadt Schöningen steht und die Kompensationsmaßnahmen von Dritten vorzunehmen sind, wird zur Absicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 2 abgeschlossen.

Für Anpflanzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die den Wegfall von 5 vorhandenen Bäumen kompensieren sollen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Folgende Arten können innerhalb des Plangebietes verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildbirne	Pyrus communis

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Zuwegung sowie die technische Erschließung einschließlich des Brandschutzes sowie des Anschlusses an die zentrale Abwasserbeseitigung sind gesichert. Das Regenwasser kann aufgrund der geringen zu erwartenden Menge in den an der Südgrenze des Änderungsbereiches verrohrten Teufelsküchengraben abgeleitet werden; dafür ist unter bestimmten Voraussetzungen eine wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Helmstedt erforderlich. Eine flächenhafte Versickerung ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich; der Aufwand für eine Rückhaltung wäre nicht angemessen.

4.4 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Schöningen entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes

"Zwischen Clus - Siedlung und Bundesstraße 244"

vom 09.08.1999 bis einschließlich 09.09.1999

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt Schöningen beschlossen.

Schöningen, den 02.11.1999

(Siegel)

gez. Pause
Bürgermeister

gez. i.A. Fiedler
gez. Lübke
Stadtdirektor