

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluß
zum Bebauungsplan "Fabrikhof" mit Örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung der Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf, Landkreis
Helmstedt



1.0 ALLGEMEINES

Nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine, Salzgitter v. 11.02.1974 (Nds. GVB1. S. 170) wurde die Stadt Schöningen aus den ehemals selbständigen Gemeinden Esbeck, Hoiersdorf und der Stadt Schöningen gebildet. Die Einwohnerzahl der Stadt Schöningen ist für den 30.06.1985 vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt mit 14.370 angegeben worden. Nach landesplanerischen Zielvorhaben gehört Schöningen zum Ordnungsraum Hannover/Braunschweig. Die Ortslage Schöningen ist Grundzentrum mit der Entwicklungsaufgabe "Erholung".

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen 1980 entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in diesem Teilbereich der Ortslage das Gelände des ehemaligen Fabrikhofes einer Ordnung und Bebauung zuzuführen. Entlang der Ortsdurchfahrt der B 244 bestehen hier bereits Wohnhäuser. Im südlichen Teil des Planbereiches nördlich der Kreisstraße ist eine Grünfläche mit Teich vorhanden, diese soll als solche erhalten bleiben, weiterhin in einem Teilbereich der Anlage eines Kinderspielplatzes dienen und planrechtlich gesichert werden. Das Gebiet nördlich dieser Grünfläche ist zukünftig als Wohngebiet vorgesehen. Entsprechend der Lage wird es als allgemeines Wohngebiet festgelegt, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen und nördlichen Rande des Planwirkungsbereichs werden Grünflächen und Pflanzbindungen festgesetzt. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Dazu sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Durch den vorliegenden Plan können Hoiersdorf, das aufgrund seiner Lage und verkehrlichen Anbindung Siedlungserweiterungsgebiet der Kernstadt ist, rd. 26 neue Einfamilienhausgrundstücke aufgeschlossen werden. Bei der Größe Schöningens und unter Berücksichtigung geringer sonstiger Bauflächen wie aber auch unter Berücksichtigung von Umstrukturierungen im Stadtkern, ist das Ausmaß der Flächeninanspruchnahmen zumal eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs durchaus angemessen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet)

Das allgemeine Wohngebiet wird am östlichen Rand des Planwirkungsbereichs entlang der Söllinger Straße nach dem Bestand erfaßt. Noch unbebaute Flächen werden in das Konzept für eine zukünftige Überbauung einbezogen. Der nördliche Teil der hier vorhandenen Bebauung ist zweigeschossig, insofern wird auch hier die Zweigeschossigkeit festgelegt. Darauf sind auch die Festsetzungen des Maßes der Nutzung über Grund- und Geschoßflächenzahlen abgestimmt. Mit der offenen Bauweise soll die lockere Bebauung im Ortsteil Hoiersdorf fortgesetzt werden. Für den südlich daran anschließenden Teilbereich entlang der Ortsdurchfahrt der B 244 wird nach dem vorhandenen Bestand Eingeschossigkeit festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet entspricht auch hier dem tatsächlichen Bestand und es soll hier auch fortgesetzt werden. Mit Rücksicht auf den Bestand und die hier vorhandene Gebäudestruktur werden Einzelhäuser festgesetzt. Das rückwärtige Baugebiet im Bereich des ehemaligen Fabrikhofes wird ebenso als allgemeines Wohngebiet WA gemäß BauNVO festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird hier so festgelegt, daß davon auszugehen ist, daß Einzelhäuser auf entsprechenden Grundstücken errichtet werden können. Die Eingeschossigkeit entspricht dem in Neubaugebieten anzutreffenden Maßstab in Hoiersdorf, dieser soll auch hier fortgeführt werden. Nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig in dem in der Bauordnung geregelten Rahmen. Die Festsetzung von Einzelhäusern wird ebenso mit dem in neuen Baugebieten vorhandenen Charakter in Hoiersdorf begründet wie auch damit, daß neben dem Angebot an mehrgeschossigen Wohnhäusern bzw. in den Gebäuden der Altstadt von Schöningen die Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses nur an wenigen Standorten im Gebiet der Stadt Schöningen zu realisieren ist. Damit wird in reizvoller Ortsrandlage ein zusätzliches Angebot für diese Wohnform geschaffen.

Das Gelände des Fabrikhofes wurde früher von einer Konservenfabrik genutzt. Die baulichen Anlagen wurden vollständig entfernt und das Gelände ordnungsgemäß aufgefüllt. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes liegen keinerlei Anhaltspunkte darüber vor, daß hier Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten. Weitergehende Untersuchungen werden daher in der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen.

- Grünflächen/Landespflege

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hoiersdorf. Überwiegend handelt es sich um ehemaliges Fabrikgelände. Im südlichen Teil befindet sich eine ehemalige private Parkanlage mit Zierteich. Das Gelände ist mit Pappeln, Birken, Linden, Kastanien, Ahorn und Obstbäumen, Sträuchern und Büschen bestanden. Der frühere Zierteich stellt sich heute als naturnaher Flachwassertümpel dar. Insofern soll der na-

turnahe Zustand erhalten werden (vgl. Landkreis Helmstedt mit Schreiben v. 10.04.86).

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Neben der o.a. Grünfläche mit Teich sind Bäume vorhanden. Diese wurden eingemessen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Innerhalb des Planbereiches sind verschiedene Vegetationsformen von nährstoffreichen Ruderalfluren bis feuchtigkeitsliebenden Geophyten (Frühlingsblühern) vorhanden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll weitgehend der Grünbestand gesichert werden. Bei der Festlegung der Flächen für Erschließungsanlagen wurde auf den vorhandenen Grünbestand ebenfalls größtmögliche Rücksicht genommen. Die gewählte Straßenführung hat sich nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten als diejenige erwiesen, die auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung den Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und der sonstigen Vegetation weitgehend gewährleistet. Die zu befestigenden Verkehrsflächen werden sparsam dimensioniert. Vorhandene Bäume wurden gesondert eingemessen und durch textliche Festsetzung gesichert. Das Baugebiet erhält mit seinen Grünbeständen einen besonderen, der vorhandenen Situation angemessenen Charakter. Auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders zu achten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Wurzelbereich der Bäume in etwa dem Kronendurchmesser entspricht. In diesem Bereich dürfen keine bodenverfestigenden Maßnahmen (Lagern von Baumaterialien, Befahren mit Schwerlastfahrzeugen usw.) durchgeführt werden.

Zur Abgrenzung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen werden insbesondere im Bereich der Fluranlage "Am Holzwege" ebenso Grünflächen und Pflanzbindungen gegenüber dem zukünftigen Wohnbaugebiet festgelegt. Desweiteren sind im Planwirkungsbereich an bestimmten, durch die zukünftigen Verkehrsanlagen markierten Bereichen Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen wird das berücksichtigt. Die getroffenen Festlegungen werden insbesondere mit den Belangen der Landespflege in diesem gesamten Bereich der Ortslage ebenso begründet, wie mit Gesichtspunkten der Ortsbildpflege.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege (s. angegebene Profile) sind in Anlehnung an die EAE 1985 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) ausgewiesen, darüber hinaus ist beabsichtigt in diesem vom Durchgangsverkehr abgelegenen Bereich zukünftig Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorzusehen. Vor Realisierung erfolgt dafür eine besondere Abstimmung mit dem zuständigen Polizeiabschnitt bzw. dem Straßenverkehrsamt des Landkreises.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von mind. Wohneinheiten : Parkplätze wie 2 : 1

Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Planbereich schon vorhandene Wegeflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie sollen auch künftig für die Erschließung genutzt werden können. Z. T. bestehen hier auch grundbuchlich eingetragene Wegerechte. Zur Söllinger Straße soll darüber hinaus eine Fußwegeverbindung hergestellt werden, die der Anbindung des neuen Baugebietes an den Ortskern dient. Die unterschiedliche Widmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

- Berücksichtigung des Spielplatzgesetzes

Für Kinder 6 - 12 Jahre ist im Bereich des Bebauungsplans "~~Ehemaliges Zementwerk~~" in weniger als 400 m Abstand eine Spielplatzgröße von rd. 900 qm festgesetzt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsanlagen zukünftig auch innerhalb der Erschließungsflächen weiterer Raum für den Bewegungsdrang der Kinder zur Verfügung steht.

- Ver- und Entsorgung

Für die geplanten Baugebiete ist der Anschluß an die Verbundnetze (elektrische Versorgung, Erdgas, Wasserversorgung) vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in die Twieflinger Straße abgeleitet. Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist über die Transportleitung von Hoierdorf nach Schöningen der Anschluß an die zentrale Kläranlage vorgesehen. Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Helmstedt durchgeführt.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) zu berücksichtigen.

- Immissionsschutz

Die nachfolgenden Ermittlungen des Dauerschallpegels aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B 244 aufgrund der Verkehrsmengenkarte 1980, bzw. Angaben des Straßenbauamtes Wolfenbüttel v. 25.03.86 ergeben kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden WA-Gebiet:

Gesamtverkehr	2.176 Kfz / 24 h
Anteil Güterverkehr	rd. 10 %
Die angegebene Verkehrsmenge pro 24 Std. wird auf DTV (16) umgerechnet, da in Hoierdorf nachts nur geringe Verkehrsmengen auf der B 244 liegen.	

"Fabrikhof"



DTV (16) = $\frac{2.176 \text{ Kfz}}{16 \text{ Std.}}$ = 136 Kfz /Std.

Nach Ziff. 2.1 Vornorm DIN 18005 beträgt der ägvivalente Dauerschallpegel damit rd. 53 dB(A).

Der zulässige Dauerschallpegel für Allgemeine Wohngebiete beträgt am Tage 55 dB (A) und wird somit eingehalten.

Für die Nacht beträgt der zulässige Dauerschallpegel für WA-Gebiete 40 dB(A).

Die Verkehrsmenge auf der B 244 ist nachts gering. Um auch hier auf der sicheren Seite zu sein, wird die Gesamtverkehrsmenge auf 24 Stunden umgerechnet und dieser Wert für die Belastung in der Nacht zugrundegelegt.

DTV (24) = $\frac{2.176 \text{ Kfz}}{24 \text{ Std.}}$ = 90 Kfz /Std.

Der ägvivalente Dauerschallpegel für diesen sicher zu hoch angesetzten Wert beträgt gem. Ziff. 2.1 Vornorm DIN 18005 rd. 50 dB(A).

Gem. Ziff. 5 der DIN 18005 sind an Verkehrswegen Überschreitungen bis zu 10 dB(A) zugelassen, so daß auch in der Nacht zulässige Toleranzgrenzen für Schallbelastungen aus Straßenverkehrslärm eingehalten werden.

Es werden daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, daß passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Rolläden, Gartenmauern usw.) zur Befriedung des individuellen Ruhebedürfnisses zulässig sind, sofern sie nicht bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Verkehrswesen

Der Polizeiabschnitt Helmstedt (Schreiben v. 08.04.86) regt an, die Erschließungsanlagen als "verkehrsberuhigte Zone" im Sinne von VZ 325/326 StVO auszubauen und die Parkplätze nicht konzentriert in den Wendehämmern auszuweisen, sondern auch in den Planstraßen. (Parkplätze sind bei verkehrsberuhigten Ausbau in den Planstraßen vorgesehen, in den Wendehämmern sind diese nur besonders ausgewiesen).

Der Landkreis Helmstedt (Schreiben v. 10.04.86 und v. 20.05.1987) weist für den Anschluß an die K 26 auf das Erfordernis einer Vereinbarung hin.

- Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Braunschweig (Schreiben v. 02.04.86) weist auf das Erfordernis einer zentralen Entwässerung mit Anschluß an die Kläranlage Schöningen hin.

- Landwirtschaft

Vom Kreisverband des Niedersächsischen Landvolks (Schreiben v. 02.04.86) wird auf die Trennung landwirtschaftlicher Flä-

chen zum Baugebiet hingewiesen, allseitig wird eine 2,5 - 3 m hohe Hecke empfohlen. (Es wird daher am Nordrand eine Pflanzenbindung festgesetzt, im Westen eine Grünfläche mit Parksymbol und Pflanzbindungen).

- Stromversorgung

Die Überlandzentrale Helmstedt (Schreiben v. 11.03.1986) weisen auf das Erfordernis einer Erweiterung des Niederspannungsnetzes hin (Leitungsstrassen sind angegeben). (Die Führung der Leitungen ist in geplanten öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Darüber hinaus enthält der Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Im übrigen ist die Stadt Schöningen Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Fabrikhofes, so daß einvernehmlich weitere Trassen festgelegt werden können).

- Naturschutz

Der Landkreis Helmstedt weist mit Schreiben vom 03.03.1989 darauf hin, daß die zu erhaltenden Bäume während der Durchführung von Baumaßnahmen besonders gesichert werden müssen. Dies gilt für den gesamten Wurzelbereich, der in etwa mit dem Kronendurchmesser identisch ist. Der Wurzelbereich ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Einzäunung zu sichern und darf nicht mit Schwerlastfahrzeugen befahren oder als Lagerplatz genutzt werden.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 2 a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machen.

Der Rat der Stadt Schöningen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Helmstedt
20.05.87

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 10.04.86 eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abgegeben. Damals habe ich mitgeteilt, daß ich gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken habe; dies gilt auch heute noch.

Ich habe damals aber auch eine Reihe von Planungsbeiträgen geleistet, die bis heute erst zum Teil (Nr. 3, 6, 8 und 10) durch Ergänzung der Festsetzungen und der Entwurfsbegründung erledigt sind. Außerdem ist die Planung inzwischen in weiteren Punkten überarbeitet worden. Im einzelnen trage ich deshalb folgende Bedenken und Anregungen vor:

Mein Planungsbeitrag Nr. 1 vom 10.04.86 ist noch nicht nachvollziehbar behandelt worden. Ich wiederhole ihn deshalb als Anregung.

Einer Beseitigung des Schmutzwassers über eine Sammelklärgrube kann ich aus heutiger Sicht auch als Übergangslösung nicht mehr zustimmen. Dies gilt insbesondere angesichts der Tatsache, daß - soweit mir bekannt ist - in diesem Jahr mit dem Bau der Abwassertransportleitung vom Ortsteil Hoiersdorf zur Kläranlage Schöningen begonnen wird. Bei einer Abwasserbeseitigung durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation habe ich keine Bedenken.

Der Planungsbeitrag Nr. 4 ist weitgehend berücksichtigt. Ich bitte allerdings, die Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft dahingehend zu ergänzen, daß innerhalb des zu bebauenden Geländes verschiedene Vegetationsformen von nährstoffreichen Ruderalfluren bis zu feuchtigkeitsliebenden Geophyten (Frühlingsblühern) vorhanden sind.

Eine Auseinandersetzung mit dem Planungsbeitrag Nr. 5 kann ich aus den verfügbaren Unterlagen nicht ersehen. Ich weise deshalb nochmals auf den erhaltenswerten alten Baumbestand an der Südseite der HAUPTerschließungsstraße sowie im Norden und im Osten des Plangebietes hin und bitte, die Bäume einzeln einzumessen und gezielt durch eine Fest-

setzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BBauG zu sichern.

Ergänzend zu meinem Planungsbeitrag Nr. 7 vom 10.04.87 bemerke ich, daß zwar gegen den Anschluß der Erschließungsstraße und des geplanten Fußweges an die Kreisstraße 26 vorbehaltlich entsprechender Verwaltungsvereinbarungen keine Bedenken bestehen, daß aber ein Anschluß weiterer Zuwegungen aus Gründen der Verkehrssicherheit unter den augenblicklichen baulichen Voraussetzungen nicht möglich sein wird. - An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 52 m im Zuge der Kreisstraße erforderlich.

Den Planungsbeitrag Nr. 9 bezüglich der Abstimmung des Straßenausbaues hat die Stadt zur Kenntnis genommen.

Wegen der Kostenbelastung für die Stadt aus der Plandurchführung habe ich weiterhin keine Bedenken.

LK Helmstedt

10.04.86

Stellungnahme zum Verfahren § 2 (5) BBauG:

Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, zweier Grünflächen und der erforderlichen Erschließungsanlagen habe ich als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch, die nachstehenden Planungsbeiträge zu beachten.

1. Das Gelände fällt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Norden nach Süden hin deutlich ab. So betrachtet, ist eine genaue Beurteilung des Planentwurfes ohne Ortskenntnis nur schwer möglich, so daß die Gefahr von Fehlentscheidungen besteht. Ich rege deshalb an, die Kartengrundlage durch Höhenangaben zu ergänzen, um den Plan besser lesbar zu machen.

2. Voraussetzung für das Erschlossensein des Baugebietes und damit für seine festsetzungsgemäße Inanspruchnahme ist eine schadloße Abwasserbeseitigung. Gegen eine Zwischenlösung in Form einer Sammelkläranlage bestehen dabei keine Bedenken, wenn nachgewiesen wird, daß dadurch Gewässer nicht verunreinigt werden (vgl. § 2 Ziff. 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes) und wenn rechtzeitig die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt werden. Ich empfehle eine frühzeitige Klärung dieses Fragenkomplexes mit den betroffenen Ämtern in meinem Hause.

3. Der Bebauungsplan enthält einige Festsetzungen, die auf einen konkreten Bebauungsentwurf zugeschnitten sind und sofort zu Schwierigkeiten bei Planvollzug führen, wenn ihnen die davon abwei-

chenden individuellen Wünsche einzelner Bauherren gegenüberstehen. Das betrifft die Textliche Festsetzung Nr. 1 und die Pflanzgebote einschließlich der Zufahrtsregelungen für die Grundstücke nördlich der großen Parkanlage. Ich rege an, diese Festsetzungen daraufhin zu überprüfen.

4. Grundsätzlich sollte der Planungsentscheidung eine genauere Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft vorausgehen, die dann als Aussage im Sinne des § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in die Begründung zu übernehmen wäre. Dafür und für die daraus abzuleitenden Planungsentscheidungen steht der Stadt das Amt für Tiefbau und Regionalplanung in meinem Hause, das die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, zur Beratung zur Verfügung.

5. Mir erscheint der Schutz des vorhandenen wertvollen Baumbestandes sinnvoll. Ich empfehle, diese Bäume in den Bebauungsplan einzumessen und durch eine entsprechende Textliche Festsetzung zu sichern.

6. Das Gewässer innerhalb der festzusetzenden "Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage", eine ehemalige Zierteich für eine private Parkanlage, stellt sich heute als naturnaher Flachwassertümpel dar. Es wird vorgeschlagen, auf Ausbau oder Vergrößerung dieses Gewässers zu verzichten und es in einem naturnahen Zustand zu belassen.

7. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll von der Twieflinger Straße, der Kreisstraße 26, her erfolgen. Für den Anschluß der Gemeindestraße an die Kreisstraße ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und mir als Träger der Straßenbaulast abzuschließen.

8. Für die öffentliche Verkehrsfläche, die die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes mit der Söllinger Straße verbindet, kann sich die Frage ergeben, inwieweit sie zur Erschließung von Baugrundstücken gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung nutzbar ist. Soll eine solche Benutzung ganz oder teilweise ausgeschlossen sein, so empfehle ich die Festsetzung einer "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg". Dabei wird zu bedenken sein, daß das Baugebiet ansonsten nur über einen Anschluß an das örtliche und überörtliche Straßennetz verfügt. Das könnte sich in Störungsfällen negativ auswirken.

9. Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen stelle ich fest, daß sich eine Ausgestaltung nach RAS und ein verkehrsberuhigter Ausbau widersprechen. Ich empfehle daher, die in der Entwurfsbegründung angekündigte Abstimmung mit dem Polizeiabschnitt Helmstedt und dem Straßenverkehrsamt

in meinem Hause möglichst frühzeitig vorzunehmen und danach die Begründung entsprechend zu fassen.

10. In der Entwurfsbegründung sind 3 Punkte korrekturbedürftig:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Schöningen ist für den 30.06.85 vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt mit 14.370 angegeben worden;
- Schöningen gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum Ordnungsraum Braunschweig. Schöningen ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung";
- die Angabe auf Seite 3, daß "für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren im Planwirkungsbereich eine Spielplatzgröße von rd. 14.000 qm festgesetzt" werde, trifft nicht zu.

Wegen der Tragbarkeit des Kostenanteils, der bei der Durchführung des Bebauungsplans der Stadt zufallen wird, habe ich keine Bedenken.

Zu 1: Beschluß:

Bei der Kartengrundlage handelt es sich um die amtliche Unterlage des Katasteramtes. In dieser sind Höhenangaben nicht enthalten. Ein nachträgliches Einmessen wird einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand erfordern. Der Stadt sind die Höhenverhältnisse bekannt. Sie wird bei der Planung ihrer Erschließungsanlagen ohnehin weitere Höhenfeststellungen vornehmen. Für den Bebauungsplan wird es nicht für erforderlich gehalten nun unter hohem wirtschaftlichen Aufwand die Höhenlinien gesondert aufzumessen. Von weiteren Ergänzungen des amtlichen Kartenwerkes wird daher abgesehen.

Zu 2: Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem derzeitigen Stand der Entwässerungsplanungen ist ohnehin davon auszugehen, daß bei Realisierung des Baugebietes ein Anschluß an die zentrale Entwässerung möglich sein wird. Insofern geht die Stadt Schöningen ebenso davon aus, daß eine zentrale Entwässerung des Baugebietes zukünftig vorgenommen wird.

Zu 3: Beschluß:

Eine ergänzende Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft wird nach den Angaben des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde) in der Begründung vorgenommen.

Zu 4: Beschluß:

Der Hinweis wird beachtet. Es werden Grünbestände eingemessen.

Zu 5: Beschluß:

Die Angaben des Kreises werden im Plan durch das Sichtdreieck berücksichtigt.

ÜZH Helmstedt
29.04.87

Wir stellten fest, daß die in unserem Schreiben vom 11.03.86 im Verfahren gem. § 2 Abs 5 BBauG enthaltenen Anregungen bisher nicht eingeflossen sind. Deshalb übersenden wir ihnen mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung eine Fotokopie des damaligen Schreibens und die zugehörige Anlage.

ÜZH Helmstedt
11.03.86

Stellungnahme zum Verfahren § 2 (5) BBauG:
keine Bedenken

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie wird eine Erweiterung unseres Niederspannungsnetzes erforderlich. Die von uns angestrebten Trassen der neu zu legenden Kabel haben wir um beigefügten Lageplan rot bzw. blau eingezeichnet, für die blau dargestellte Teilstrecke müßte uns ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt werden.

Die Kosten für die Erweiterung unserer Netzanlagen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Versorgung ist auch ohne Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes möglich, da die Stadt Schöningen Grundeigentümerin der bisher unbebauten Grundstücke ist (Grunddienstbarkeiten). Zur Berücksichtigung der hier vorgetragenen Belange erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Katasteramt
Helmstedt
15.04.87

Es wird gebeten, den Straßennamen der Erschließungsstraße mit beschließen zu lassen und in die Planunterlage einzuarbeiten.

Es wird weiterhin gebeten, diesen Namen dem Katasteramt möglichst frühzeitig mitzuteilen.

Beschluß:

Straßennamen werden nach Beschluß des Rates berücksichtigt und dem Katasteramt mitgeteilt. Die Festlegung von Straßennamen ist allerdings nicht Gegenstand eines Planverfahrens.

Dritte:

Irmgart Wittstock, Fabrikhof

22.04.87

Nach Einsichtnahme der Planunterlagen (B-Plan "Fabrikhof") habe ich festgestellt, daß mein jetziger nördl. Zufahrtsweg durch die geplante Bebauung vollständig entfällt. Der gesamte bisherige Eingangsbereich meines Grundstückes müßte auf die Südseite verlegt werden, damit die Erschließung - meines in diesem Fall leider sehr großen Grundstückes - über den geplanten westlichen Stichweg erfolgen kann.

Die o.g. Maßnahme wird sicherlich mit großen Kosten für mich verbunden sein. Im einzelnen wären es im Augenblick folgende bauliche Veränderungen:

- Begrenzungsmauer bzw. Zaun an der südlichen Grundstücksgrenze
- Garagerzufahrt v. Süden muß innerhalb des Grundstückes neu angelegt werden bzw. Garage muß im südlichen Bereich des Grundstückes neu errichtet werden.
- Personeneingang
- Haustür
- 65 m Gehweg bis zum Hauseingang usw.

Da ich selbst die kostenaufwendigen Veränderungen kaum übersehen kann, bitte ich um entsprechende Überprüfung durch einen fachkundigen Mitarbeiter im Hinblick auf erf. zu gewährende Entschädigungszahlungen (oder Verkauf meines Grundstückes - da Rentnerin) seitens der Stadt Schöningen.

Irmgart Wittstock, Fabrikhof

29.07.87

Im Nachgang zu ihrer Stellungnahme vom 22.04.87 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans "Fabrikhof" teilte Frau Wittstock dem Unterzeichneten am 29.07.87 mit, daß für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 111/5 ein Wegerecht an der Zufahrt von der Twieflinger Straße zum Flurstück 111/5 im Grundbuch eingetragen ist.

Nach Auskunft des Amtsgerichtes Helmstedt ist im Grundbuch der Stadt Schöningen, Blatt 75 in der Abteilung II - Lasten und Beschränkungen - ein derartiges Wegerecht eingetragen.

Darach ist der Eigentümer des Flurstückes 111/5 der Flur 2 - Gemarkung Hoiersdorf - berechtigt, den o.g. Zufahrtsweg - Flurstücke 111/10 und 111/11, Flur 2 - zum Gehen, Reiten, Fahren, Viehtreiben und jeder sonst noch möglichen Wegenutzung zu benutzen. Die Eintragungsbewilligung erfolgte am 13.01.49. Die Eintragung wurde am 15.09.49 vorgenommen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Für die Erschließung des neuen Baugebietes wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, das auf die Erschließung einer größeren Fläche und einer Reihe von bebauten Grundstücken in diesem Teilbereich des Stadtgebietes Rücksicht nimmt. Dabei wurden die Grundstücksverhältnisse von Frau Wittstock insbesondere dadurch beachtet, daß dieses Grundstück nach wie vor in seinem nördlichen Teil an den dort festgesetzten Wendeplatz angeschlossen werden kann. Hier entsteht kein größerer Aufwand für eine anders geartete Grundstücksererschließung dadurch, daß die Erschließung an die zukünftig öffentlichen Straßen verbessert durchgeführt werden kann.

Nach Süden schließt öffentliche Verkehrsfläche an das Grundstück, die der Verbesserung der Erschließungsverhältnisse im Planbereich dient. Auch hier könnte die Wegeerschließung für das "Grundstück Wittstock" vorgenommen werden.

Die Erschließung des Flurstücks 111/5 wird grundsätzlich kaum verändert. Verschlechterungen sind auch kaum erkennbar, so daß nach allem die bisher getroffenen Festsetzungen des Plans beibehalten werden. Sollten sich die hier vorgetragenen Anregungen und Bedenken bereits auf die Erhebung von Erschließungskosten beziehen, so wird ausgeführt, daß diese unabhängig von dem Bebauungsplan nach dem geltenden Erschließungsrecht der Stadt Schöningen erhoben werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Erschließung, des Verkehrs, der Landespflanze, der Ver- und Entsorgung sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen in Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander beibehalten.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Stadt Schöningen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Helmstedt
03.03.89

Zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange zuletzt unter dem 20.05.1987 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge geleistet. Offenbar nicht zuletzt als Ergebnis dieser Planungsbeiträge hat der Planentwurf seither wesentliche Änderungen erfahren, so z. B. die Aufnahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und die Änderung der Straßenführung, aber auch die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Auch gegen die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung habe ich als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken, ich leiste aber wiederum Planungsbeiträge mit der Bitte um Beachtung:

1. Die bisher unmittelbar am westlichen Rand des Planbereiches vorgesehene Erschließungsstraße ist jetzt um 15 bis 20 m ostwärts verschoben worden. Diese Lösung bietet zwar Vorteile für die Erschließung der Baugrundstücke und wird sich auch auf das Erscheinungsbild des Baugebietes von außen her positiv auswirken, sie führt aber auch dazu, daß ein aus landespflegerischer Sicht besonders wertvoller Bereich mit naturnahem Heckenbestand und Frühlingsblühern, wie dem Lerchensporn, mitten durchschnitten und damit weitgehend zerstört wird. Unter diesem Gesichtspunkt war die bisherige Straßenführung in diesem Bereich eher vertretbar. Eine Erschließung des Baugebietes über das Flurstück 111/11 kommt aus meiner Sicht als Alternativlösung nicht in Betracht, weil sie erhebliche straßenbauliche und verkehrstechnische Nachteile hätte.
2. Die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" bedarf im Hinblick auf den Planvollzug noch einer feineren Differenzierung. Beabsichtigt ist vermutlich einerseits die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen, die ausschließlich als Fußweg und damit nicht zur Erschließung nutzbar sind, und andererseits die Herstellung solcher Flächen, die als Fußwege mit Überfahrtrecht für Anlieger dienen sollen und damit durchaus zur Erschließung von Baugrundstücken herangezogen werden können. Diese Unterscheidung muß noch in geeigneter Weise deutlich zum Ausdruck gebracht werden.
3. Für weite Teile des Planbereiches ist die Hauptrichtung der Gebäude vorgegeben. Diese Festsetzung kann zweifellos so getroffen werden, ich rege jedoch an, sie im Interesse der zukünftigen Bauherren dadurch zu lockern, daß eine zweite Hauptrichtung rechtwinkelig zur bisherigen zugelassen wird. Ich sehe z. Z. keine städtebaulichen Gründe, die eine Beschränkung auf jeweils nur eine Hauptrichtung erfordern, zumal die Hauptrichtung mehrfach wechselt.

4. Um die Regelung des § 24 Abs. 6 des Niedersächsischen Straßengesetzes für Vorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße 26 anwendbar zu machen, sollte die Straßenbegrenzungslinie dort nachgetragen werden. Anwendungsvoraussetzung ist u. a., daß der jeweilige Bebauungsplan "die Begrenzung der Verkehrsflächen" enthalten muß.

5. Teile des Planbereiches sind in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden. Dabei können unkontrolliert Schadstoffe in den Untergrund gelangt sein. Aus meinen Akten sind dafür zwar keine Anhaltspunkte ersichtlich, diesbezügliche Untersuchungen können jedoch im Hinblick auf § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und eine mögliche Schadenersatzpflicht der Stadt zweckmäßig sein. Durch einfache Untersuchungen, z. B. auf die Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und chemischer Sauerstoffbedarf sowie auf Leitsubstanzen wie z. B. Chlorit, Ammonium und Nitrat, kann auf eine Belastung des Untergrundes geschlossen werden. Grundwasseranalysen in Anlehnung an die Trinkwasserverordnung wären ebenfalls hilfreich, um Kontaminationen festzustellen.

Früher geäußerte Bedenken hinsichtlich der Abwasserbeseitigung sind gegenstandslos, nachdem eine zentrale Abwasserbeseitigung zur Kläranlage Schöningen vorgesehen ist.

Wegen der Kostenbelastung für die Stadt habe ich auch angesichts der jetzt vorliegenden Planfassung kommunalaufsichtlich keine Bedenken.

Bei der späteren Durchführung von Bauarbeiten im Planbereich müssen geeignete Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze ergriffen werden. Der Wurzelbereich der Bäume, der in seiner Ausdehnung etwa identisch ist mit dem Kronenbereich, ist durch Bauzäune so abzusperren, daß er weder mit Baumaschinen oder Fahrzeugen befahren noch zum Ablagern von Baumaterialien genutzt werden kann.

Beschlüsse:

Zu 1: Der Anregung des Landkreises kann nicht gefolgt werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen kann die Erschließung des Fabrikhofes nur vom Süden her, von der Twieflinger Straße erfolgen. Eine Erschließung über das Flurstück 111/11 kommt ebenfalls aus Verkehrssicherheitsgründen nicht in Betracht. Eine Erschließung über eine westlich des Plangebietes anzulegende Erschließungsstraße scheidet aus, weil landwirtschaftlich genutzte Flächen eines Privatmanns in Anspruch genommen werden müßten und damit erhebliche Belange beeinträchtigt werden würden. Die Aufschließung könnte möglicherweise auch erst nach Durchführung eines Enteignungsverfahrens erfolgen. Es ist daher die Trasse gewählt worden, die am wenigsten ökologische Belange beeinträchtigt. Wäre die Trasse weiter nach Westen verschoben worden, wäre zusätzlich noch großer Baumbestand betroffen.

Zu 2: Der Anregung des Landkreises wird entsprochen.

Die Straßen besonderer Zweckbestimmung werden danach differenziert, ob sie als reine Fußwege oder ob sie als Fuß- und Erschließungswege dienen sollen.

Zu 3: Auf Anregung des Landkreises entfällt die Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung.

Zu 4: Die fehlenden Straßenbegrenzungslinien werden in der Planzeichnung ergänzt.

Zu 5: Der Anregung des Landkreises soll erst bei Planrealisierung entsprochen werden.

In Teilgebieten des Planbereiches befand sich eine frühere Konservenfabrik. Es gibt keinerlei Hinweis dafür, daß Schadstoffe in den Untergrund gelangt sein können. Eine weitere Verzögerung des Planungsablaufes - die auch durch immer wieder neue Anregungen der Träger öffentlicher Belange hervorgerufen wurde - ist ohne substantiierte Grundlage nicht hinnehmbar. Die Stadt Schöningen ist aber Eigentümer fast des gesamten Plangelandes und wird vor Aufschließung des Gebietes und vor der Veräußerung von Parzellen die vom Landkreis vorgeschlagenen einfachen Untersuchungen durchführen.

Dem tatsächlichen Schutz der Bäume bei Aufschließung wird die Stadt Schöningen Rechnung tragen.

ÜZH Helmstedt
24.02.89

Die uns mit Ihrem Schreiben übersandten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie wird eine Erweiterung unseres in der Nähe vorhandenen Niederspannungsnetzes erforderlich. Die von uns angestrebten Trassen der neu zu legenden Kabel entsprechend dem geänderten Bebauungsentwurf haben wir im beigefügten Lageplan rot bzw. blau eingezeichnet. Für die blau dargestellten Teilstrecken müßte uns, soweit noch nicht erfolgt, jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt werden.

Die Kosten für die Erweiterung unserer Netzanlagen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Beschluß:

Die von der ÜZH geforderten Leitungsrechte werden im Plan ergänzt.

Begründung:

Im Interesse einer geregelten Energieversorgung werden die hierfür erforderlichen Leitungstrassen nach Angabe der ÜZH festgesetzt.

Katasteramt
Helmstedt
02.03.89

Folgende Stellungnahme:

An den rot gekennzeichneten Stellen wird empfohlen die entsprechenden Bestimmungsmaße festzulegen. Erst mit einer derartigen Festlegung ist die Lage der parallel verlaufenden Baugrenzen einwandfrei definiert.

Beschluß:

Die Anregung wird beachtet, die Planzeichnung an den angegebenen Stellen vermaßt.

Begründung:

-

Dritte:

1 St. Schöningen
-Bauverwaltung-
für die Ehel.
Ingeborg und
Karl-Heinz
Isensee

07.02.89

Zugunsten der Eheleute Isensee ist im Grundbuch von Hoiersdorf ein Wegerecht an den Flurstücken 111/10 und 111/11 der Flur 2 eingetragen. Dabei handelt es sich um den nicht ausgebauten Erschließungsweg von der Söllinger Straße zum Grundstück der Eheleute Isensee (Flurstück 111/5). Herr Isensee weist darauf hin, daß dieses Wege-

recht in der Planung berücksichtigt werden muß und weiterhin Bestand haben soll. Einer Grundbuchänderung stimmen die Eheleute Isensee ohne weitere Erörterungen mit der Stadt Schöningen vorerst nicht zu.

Des weiteren wird angeregt, den südlich an das Grundstück "Isensee" angrenzenden Wendehammer um ca. 2,00 m zurückzusetzen.

06.03.98 Herr Isensee bittet die Stadt Schöningen, im Bereich der Erschließungsstraße vor seinem Grundstück eine Wendemöglichkeit (z. B. Wendehammer), insbesondere für Versorgungsfahrzeuge, einzurichten und im B-Plan auszuweisen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten

Begründung:

Das zugunsten der Eheleute Isensee eingetragene Wegerecht auf den Flurstücken 111/10 und 111/11 ist in der vorliegende Planung insofern berücksichtigt, als daß die Wegeführung zum Grundstück Isensee hier in keiner Weise verändert wird. Für die Erschließung des neuen Baugebietes wurde das Erschließungskonzept unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse so entwickelt, daß die Erschließung einer größeren Fläche und einer Reihe von bebauten Grundstücken möglich wird. Für das Grundstück Isensee kann ein zusätzlicher Anschluß an eine neue Straßenverkehrsfläche im Südwesten des Grundstücks entstehen, so daß eine Verschlechterung für dieses Grundstück keinesfalls besteht. Die angeregte Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht sowohl südwestlich als auch östlich des Grundstückes. Sollten sich die hier vorgetragenen Anregungen und Bedenken bereits auf die Erhebung von Erschließungskosten beziehen, so wird ausgeführt, daß diese unabhängig von dem Bebauungsplan nach dem geltenden Erschließungsrecht der Stadt Schöningen erhoben werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Erschließung, des Verkehrs, der Landespflanze, der Ver- und Entsorgung sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen in Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander beibehalten.

1.6 BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrande von Hoierdorf. Das Gelände fällt hier von Nord nach Süd ab. Nach Lage und Topographie ist dieses Baugebiet weithin einsehbar. Es bestimmt wesentlich den Ortsrand von Hoierdorf. Insofern werden mit dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung die das Ortsbild wesentlich bestimmenden Dachformen und Dachdeckungen geregelt. Die getroffenen Regelungen werden damit begründet, Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

- Zu § 1 - Durch den Bebauungsplan wird ein Baugebiet am westlichen Ortsrande von Schöningen erfaßt. Innerhalb des Baugebietes befinden sich an der "Söllinger Straße" Wohnhäuser. Auch im Inneren des Baugebietes befindet sich ein Wohnhaus. Da die Regelungen sich nur auf Dachformen und Dachdeckungen beziehen und auf den bereits bebauten Grundstücken noch wesentliche Grundstücksteile bisher unbebaut sind, werden die Regelungen für den bereits bebauten und unbebauten Teil gleichermaßen erlassen. Dies wird auch mit gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander begründet.
- Zu § 2 - Die Dachformen bestimmen weitgehend das Orts- und Landschaftsbild. Dabei wird im wesentlichen zukünftig das Wohnhaus auf den privaten Grundstücken das Orts- und Straßenbild bestimmen. Die Regelungen sind somit auf die Hauptgebäude beschränkt. Nebengebäude wie zum Beispiel Garagen sind durch diese Regelungen nicht erfaßt, um auch Flachdächer und auch flachgeneigte Garagendächer zuzulassen. Die Dachneigungen berücksichtigen den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der Nds. Bauordnung.
- Zu § 3 - Die Farbe der Dächer bestimmt am Ortsrand weitgehend das Orts- und Landschaftsbild. Um hier Disharmonien zu vermeiden wurden Regelungen getroffen, die sowohl den Gesichtspunkten der Vermeidung von Disharmonien gerecht werden soll, andererseits aber auch den Gestaltungswillen der Bauherren nicht unnötig einengt.
- Zu § 4 - Die Regelungen werden mit der Nds. Bauordnung begründet.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER
BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Stadt Schöningen vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung, Entwässerung und Herstellung der Grünflächen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage nach Schöningen geleitet.

Besondere soziale Maßnahmen werden z. Z. nicht dargelegt, da bei der Planaufstellung besondere Härten für die Betroffenen nicht erkennbar sind. Sofern bei der Realisierung des Baugebietes besondere soziale Härten auftreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung sozialer Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Stadt Schöningen vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: Stadt Schöningen. OT Hoiersdorf, B-Plan FABRIKHOF

Der Stadt/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM -
(städtisches Eigentum)
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 396.650,--

Gesamtkosten rd. DM 396.650,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 396.650,--

Abgaben lt. Satzung DM 356.985,--

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 39.665,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

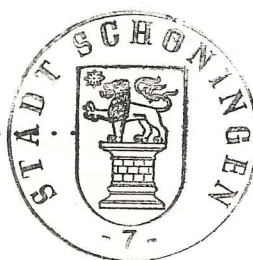
Erdgas , Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 230.000,--

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 06.02.1989 bis 06.03.1989 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.07.1989 durch den Rat der Stadt Schöningen als Begründung zum Bebauungsplan "FABRIKHOF, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung" beschlossen.

Schöningen, den 11.07.1989.



Pause
(Bürgermeister)



Lübke
(Stadtdirektor)