

BEGRÜNDUNG

Shö - 30.1

Stand der Planung: 20.9.1996	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB
	gem. § 12 BauGB		

STADT SCHÖNINGEN BEBAUUNGSPLAN "VOR DEM KLOSTER SÜDWEST" 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Schöningen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Kloster Südwest" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Stadtrand zwischen den Bundesstraßen 82 und 244. 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 in seiner 7. Änderung im Bereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt aus, der an ein Gewerbegebiet sowie an eine Hauptverkehrsstraße zwischen den Bundesstraßen 82 und 244 angrenzt, aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie seine 7. Änderung werden im folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartencenter fest, das hier keine überbaubare Fläche aufweist, dafür aber eine durch textliche Festsetzung näher bestimmte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Böschungen. Ein entsprechender Auszug aus dem Bebauungsplan wird im folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet steigt leicht nach Nordwesten an. Es wird bislang landwirtschaftlich genutzt; Bäume und Büsche oder sonstiger wertvoller Bewuchs sind nicht vorhanden. Der Landschaftsplan der Stadt Schöningen weist im Planbereich weder wertvolle Biotope noch andere naturschutzrechtlich bedeutsame Landschaftsbestandteile aus.

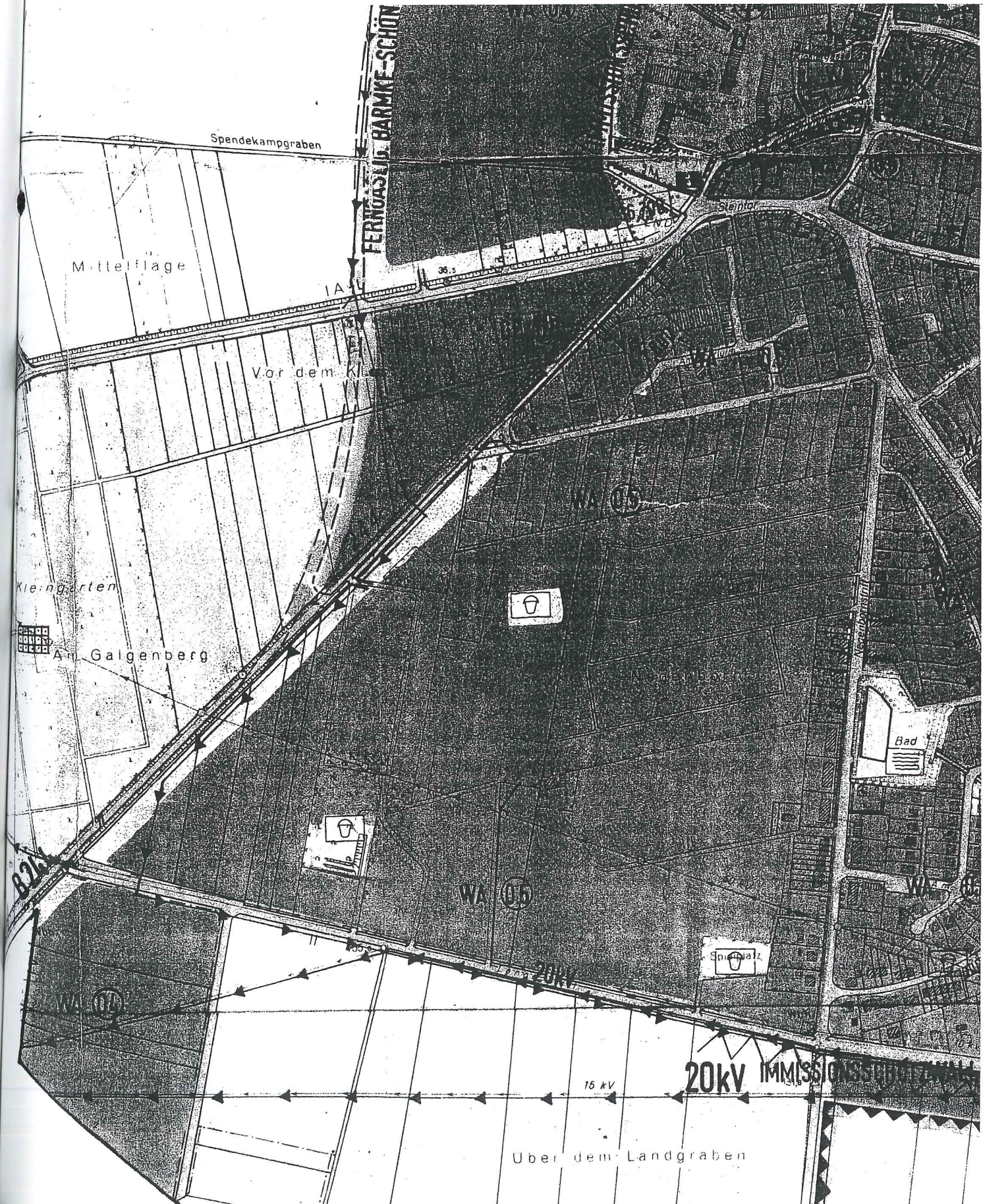
Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Anpflanzungen rechtlich verbindlich vorgeschrieben, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

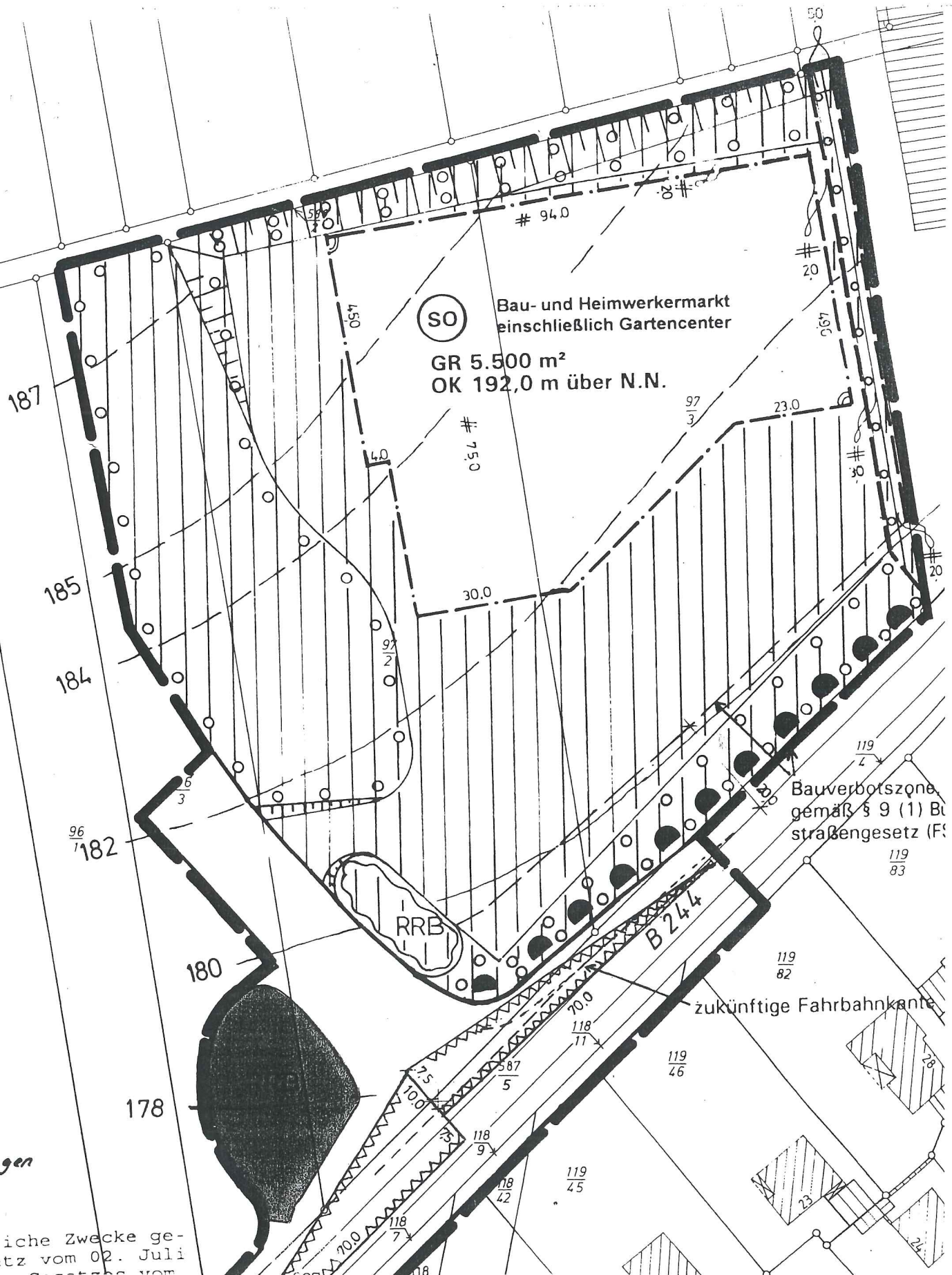
Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine intensivere bauliche Nutzung dieses Baugebietes ermöglicht werden. Bislang ist hier eine größere Anpflanzfläche vorgesehen. Statt dessen soll nunmehr eine möglichst sparsame Bodennutzung innerhalb dieses größeren Sonder- und Gewerbegebietes vorgesehen werden. Abgesehen von der aus städtebaulicher Sicht notwendigen Durchgrünung des Bau-

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000





Grünanlage (privat)



ing Schöningen
49/94

gewerbliche Zwecke ge-
tastergesetz vom 02. Juli

gebietes soll aber ansonsten die Kompensation des durch die Planung ermöglichten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes konzentriert werden. Dadurch kann das wertvolle Bauland besser genutzt werden und der vorhandene Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken muß nicht dazu führen, daß zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, sondern das einmal vorhandene Bauland kann intensiver und damit sparsamer genutzt werden.

Es ist vorgesehen, einen Lebensmittelmarkt zu errichten, der aber aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Größe keine Ausweisung seiner Fläche als Sondergebiet erfordert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist ausreichend, zumal durch den Verzicht auf ein Sondergebiet dokumentiert werden soll, daß eben keine großflächigen Märkte hier mehr zugelassen werden sollen, sondern allenfalls eine verhältnismäßig kleinteilige Einzelhandelsnutzung, wobei dieser Bereich innerhalb der Flächennutzungsplanung an der Grenze zwischen dem Sondergebiet - Bau- und Heimwerkermarkt und dem Gewerbegebiet liegt. Nachdem der Flächennutzungsplan aber keine parzellenscharfen Ausweisungen trifft, berührt diese geringfügige Abweichung nicht die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nach mündlicher Auskunft der Bezirksregierung Braunschweig erreicht dieses Vorhaben keine Größenordnung, die eine Überprüfung der regionalplanerischen oder raumordnerischen Belange erforderlich machte. Eine Schwächung der Innenstadt als Einzelhandelszentrum Schöningens wird nicht befürchtet, weil der hier vorgesehene Markt nicht als Ersatz, sondern als Ergänzung des Angebots in der Innenstadt zu verstehen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung, wobei aufgrund der spezifischen Anforderungen ebenso wie im Ursprungsplan eine erhöhte Inanspruchnahme der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten möglich sein muß.

Durch diese Änderung verringert sich die Fläche für Anpflanzungen um ca. 3.161 m². Diese Anpflanzungen waren im ursprünglichen Bebauungsplan Teil der dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für den schon bislang zulässigen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Inanspruchnahme eines Teils dieser Anpflanzfläche für bauliche Zwecke wird somit nicht nur die bisherige Ackerfläche entfallen, sondern eben auch die festgesetzte Anpflanzfläche einschließlich der Anpflanzungen selbst. Nachdem keine Gründe erkennbar sind, aus denen der darin zu sehende zusätzliche erhebliche Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft nicht kompensiert werden sollte, ist hierfür gemäß Naturschutzrecht entsprechender Ersatz zu schaffen. Dieser Ersatz wird darin bestehen, daß auf einer nördlich des Plangebietes liegenden Ackerfläche auf den Grundstücken Flurstücknr. 15/2, 15/4 und 16, Flur 26, Gemarkung Schöningens, in der Größe von 3.000 m² eine Aufwertung zu einer Streuobstwiese mit einem Abstand von hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten von ca. 10 m untereinander vorgesehen werden. Die Durchführung dieser Ersatzmaßnahme durch den Bauherrn mit Beginn der Bauarbeiten wird gegenüber dem Landkreis Helmstedt nachgewiesen.

Durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wird die Begrünung des ursprünglichen Baugebietes zwar vermindert, aber nicht vollständig unterlassen. Nachdem in der Flächennutzungsplanung zu erkennen ist, daß sich hier nur vorübergehend der neue Ortsrand befinden wird und das Gewerbegebiet noch nach Westen zu erweitern ist, kann auf die unmittelbar bevorstehende Planung hierfür verwiesen werden, in der laut Flächennutzungsplan eine Ortsrandbegrünung in erheblichem Maß vorzusehen ist.

Durch die zusätzliche Nutzung können zusätzliche Lärmemissionen entstehen, die auf die südlich vorhandenen Wohngebiete einwirken können. Hierzu wurde ein Gutachten des Büros vereidigter Lärmschutzsachverständiger Bonk/Dr. Maire/Dr. Hoppmann, Garbsen, eingeholt, die zu dem Ergebnis kommen, daß es durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Ansiedlung eines Marktes nicht zu einer Änderung der Immissionssituation im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplanung kommt, so daß aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen. Das Kapitel "Beurteilung" des Gutachtens wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die westlich des Planbereiches vorgesehene Verbindungsstraße zwischen den Bundesstraßen 82 und 244 ist einschließlich der bereits geplanten Einmündung in die B 244 laut Verkehrsplaner Heidemann/Braun, Braunschweig, so dimensioniert, daß die den zusätzlich entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen kann. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Weg ist durch diese Bebauungsplanänderung in seinem Bestand nicht betroffen und kann weiter genutzt werden.

Die textliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten wird nicht aufrechterhalten, weil es hierfür inzwischen eine allgemeingültige Regelung in der neu gefaßten Niedersächsischen Bauordnung gibt.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der zusätzlich möglichen Bebauung ist ohne weiteres möglich. Dies trifft auch für die Regenwasserrückhaltung zu. Die Gasleitung Bramke-Schöningen ist durch diese Planänderung nicht betroffen.

4.4 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Schöningen entstehen durch die Inanspruchnahme dieser Planänderung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

"Vor dem Kloster Südwest"

vom 15.7.1996 bis einschließlich 15.8.1996

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

Schöningen, den 16. Okt. 1996

gez. Pause
Bürgermeister

gez. Lübke
Stadtdirektor

5. Beurteilung

Bei der angrenzenden Wohnbebauung werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von

tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

eingehalten. Die Rasterlärmkarten unterscheiden sich von denen des Hauptgutachtens nur geringfügig. Unmittelbar gegenüber der Hauptparkfläche des Aldi-Marktes und des Bau- und Heimwerkermarktes tritt eine geringfügige Pegelerhöhung ein. Lediglich bei dem Wohnhaus gegenüber dem Parkplatz des Kaufhauses Dixi werden die schalltechnischen Orientierungswerte um rd. 1 dB überschritten. Diese Aussage hatte sich im Hauptgutachten auch schon ergeben.

Zusammenfassend ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung, daß die Ansiedlung des Aldi-Marktes nicht zu einer Änderung der Immissionssituation führt. Bei der Wohnbebauung gegenüber der B 244 werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes und die Ansiedlung des Aldi-Marktes keine Bedenken.

M. Bonk

(Dipl.-Ing. M. Bonk)



