



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

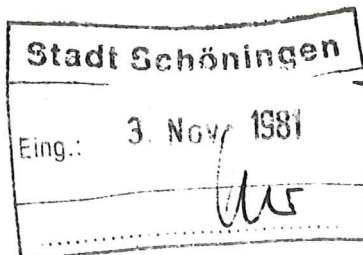
Postanschrift: Landkreis Helmstedt · Südertor 6 · Postfach 1560 3330 Helmstedt

Stadt Schöningen
Postfach 103

3338 Schöningen

Helmstedt, den 30.10.1981

Az.: 692-21-54019.01-18/1



Stb. i. V. m. § 10 BBauG.

5. Änderung beachten!

Betr.: Bebauungsplan "Bohrfeld, 1. teilweise Änderung"
der Stadt Schöningen

hier: Genehmigung gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
(BBauG)

Bezug: Antrag der Stadt Schöningen vom 31.07.1981, hier
eingegangen am 13.08.1981

Anlage: 1 Hefter

Hiermit gibt der Landkreis den vom Rat der Stadt am
30.06.1981 als Satzung beschlossenen o.g. Bebauungsplan
mit seinem Genehmigungsvermerk versehen zurück.

Die Genehmigung gilt jedoch nur unter folgenden Auflagen:

1. Das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist noch in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.
2. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen sind bei der Anlage von verkehrsberuhigten Bereichen, wie sie nach dem Ratsbeschluß vom 30.06.1981 über die geäußerten Anregungen und Bedenken im Geltungsbereich der Planänderung beabsichtigt ist, nicht anwendbar. Entsprechend ist die Begründung auf S. 2 im Abschnitt "Straßenverkehrs- und Wegeflächen" durch Streichung der Sätze 1 und 2 anzupassen. Das auf dem "Bebauungsentwurf" dargestellte Straßenprofil ist zu löschen, da die Darstellung eines verkehrsberuhigten Ausbaues durch ein Profil nicht sinnvoll möglich ist.

Das Rechtsetzungsverfahren ist nach den Vorschriften des § 12 BBauG abzuschließen.

Eine Ausfertigung der Unterlagen hat der Landkreis für seine Akten einbehalten.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides kann Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, An der Katharinenkirche 11, 3300 Braunschweig, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage ist gegen den Landkreis Helmstedt zu richten.

Im Auftrage


(Baudirektor)



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "BOHRFELD, 1. teilweise Änderung" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine, Salzgitter v. 11.02.1974 (Nds. GVBl. S. 170) wurde die Stadt Schöningen aus den ehemals selbständigen Gemeinden Esbeck, Hoiersdorf und der Stadt Schöningen gebildet. Die Stadt Schöningen hat gegenwärtig rd. 17.120 Einwohner.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört Schöningen zum Schwerpunktraum Hannover/Braunschweig. Die Ortslage Schöningen ist Grundzentrum mit den Entwicklungsaufgaben "Wohnen", "Gewerbliche Wirtschaft" und "Erholung". Sie ist daneben Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

1.1 Entwicklung des Plans

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen entwickelt. Er ist die 1. Änderung für einen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplans "Bohrfeld".

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans "Bohrfeld" wird erforderlich, um in einem Teilbereich die Erschließungsverhältnisse zu ändern und damit hier eine Neuaufteilung der bebaubaren Flächen zu regeln. In der wirksamen Fassung des Plans sind insbesondere in einigen Teilbereichen die Grundstücksgrößen für heutige Bedürfnisse zu groß dargestellt, so daß hieraus ebenso das Erfordernis entsteht, diesen Teilbereich des Plans zu überarbeiten und neue Festsetzungen zu treffen.

Im Stadtgebiet von Schöningen besteht durch die Beseitigung eines bestehenden Wohngebietes für den Braunkohletagebau eine erhebliche Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen. Mit dem Bebauungsplan soll dem Ziel der Eigentumsbildung im Zonenrandgebiet nachgekommen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiete (Wohngebiet)

In Anlehnung an das überwiegend bebaute Gebiet "Bohrfeld" wird in dem geänderten Teil des Bebauungsplans die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO beibehalten.

Das Maß der Nutzung wird so gewählt, daß hier Einfamilienhausbebauung vorgenommen werden kann. Die Bauweise wird ebenso auf den Einfamilienhausbau bezogen. Die Stadt Schöningen beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen, wie im Bebauungsentwurf dargestellt, entstehen zu lassen.

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen, da in diesem Teilbereich eine möglichst freie Anordnung der Gebäude zugelassen werden soll.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im Plangebiet vorgesehenen Stichstraßen sollen von der "Strombeckstraße" aus als verkehrsberuhigte Wohnstraßen angeschlossen werden. Dieses soll beim Ausbau insbesondere bei der Oberflächengestaltung und in der Abgrenzung des Straßenraumes berücksichtigt werden.

Fußwege sind zu den Straßen "Bohrfeld" und "Negenborntrift" festgesetzt.

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.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Im Planwirkungsbereich kann durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder 6 - 12 Jahre ist im Baugebiet ein Spielplatz in weniger als 400 m Entfernung festgesetzt (rd. 1.600 qm).

- Ver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet ist der Anschluß an die Verbundnetze (elektrische Versorgung, Wasserversorgung) vorgesehen. Die Entwässerung wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage vorgenommen. Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Helmstedt durchgeführt.

Für die Beseitigung des Regenwassers sind die Vorflutverhältnisse geregelt.

- Brandschutz

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

-Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Während der öffentlichen Auslegung des Plans gem. § 2a (6) BBauG hatte der LANDKREIS HELMSTEDT auf das Maß der Nutzung hingewiesen und Anregungen zum Straßenbau gegeben. Die Stadt hält an den Planungen fest und begründet, daß das Maß der Nutzung den hier vorhandenen Charakter und den Gesamtplan berücksichtigt. Der Verkehrsausbau soll mit der Verkehrskommission des Landkreises im Hinblick auf die Realisierung abgestimmt werden. Das NDS LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG hat nochmals darauf hingewiesen, daß mit ungünstigen Baugrundverhältnissen gerechnet werden muß. Der POLIZEIABSCHNITT Helmstedt hatte die Anlage von verkehrberuhigten Zonen angeregt. Dieses soll bei der Realisierung abgestimmt werden. Der WASSERVERBAND Elm-Asse hatte nochmals auf seine Stellungnahmen aus den Jahren 1972/73 bezüglich der Wasserversorgung hingewiesen. Die Anregungen waren schon bei der Aufstellung der Urfassung des B-Plans berücksichtigt worden. Die FEUERWEHR hatte auf Hydranten und freie Anfahrt hingewiesen. Die Belange des Brandschutzes sollen einvernehmlich bei der Realisierung berücksichtigt werden.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n. F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland § 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

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 und Entwässerung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 5a)

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 vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

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.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 04. Mai 1981 bis einschl. 05. Juni 1981
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu
den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen
in der Sitzung am 30. Juni 1981 durch den Rat der
Stadt Schöningen als Begründung zum Bebauungsplan be-
schlossen.

31. JULI 1981

Schöningen, den



.....
(Bürgermeister)

.....
(Stadtdirektor)

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: STADT SCHÖNINGEN, B-Plan "BOHRFELD 1. Änderung"

Der Stadt/~~Gemeinde~~ voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 90.000,--
 2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 160.000,--
-

Gesamtkosten rd. DM 250.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 250.000,--

Abgaben lt. Satzung DM 225.000,--

Anteil der Stadt/~~Gemeinde~~ rd. DM 25.000,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 130.000,--
