

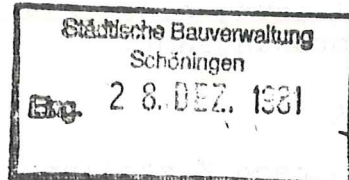


LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

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

Stadt Schöningen
Postfach 103
3338 Schöningen



Helmstedt, den 28.12.1981

Az.: 692-21-54019.03-07

Betr.: Bebauungsplan "Ehemaliges Zementwerk" der Stadt Schöningen
im Ortsteil Hoiersdorf;
hier: Genehmigung gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

Bezug: Antrag der Stadt Schöningen vom 26.10.1981, hier eingegan-
gen am 26.10.1981, Frist gem. § 6 Abs. 4 BBauG bis
26.01.1982

Anlage: 1 Hefter

Hiermit gibt der Landkreis den vom Rat der Stadt Schöningen in
seiner Sitzung am 22.09.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungs-
plan mit seinem Genehmigungsvermerk versehen zurück.

Die Genehmigung gilt jedoch nur unter der Auflage, daß die unter-
brochenen Linien bei den öffentlichen Parkflächen aus dem Plan
gelöscht werden.

Begründung:

Die genannten unterbrochenen Linien sind geeignet, den Eindruck
zu erwecken, daß die Flächen für das Parken von Fahrzeugen im
Bebauungsplan abschließend festgesetzt werden sollen. Im öffent-
lichen Auslegungsverfahren gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbauge-
setzes ist von privater Seite angeregt worden, eine solche ab-
schließende Festsetzung nicht zu treffen; der Rat der Stadt hat
in seiner Sitzung am 30.06.1981 beschlossen, dieser Anregung zu
folgen und die Parkplätze räumlich nicht festzulegen. Das Symbol
gem. Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung in der bis
zum 31.10.1981 gültigen Fassung reicht alleine aus.

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

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

...

Begründung

zum Bebauungsplan "Ehemaliges Zementwerk" 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. 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 Schwerpunkttraum 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 1980 entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird notwendig, um in diesem Teilbereich der Ortslage ein Gebiet, das durch das ehemalige Zementwerk in Anspruch genommen war, einer Bebauung zuzuführen. Hier befindet sich am südwestlichen Rande des Planwirkungsbereichs bereits ein Wohnhaus mit Betriebsanlagen. Am südöstlichen Rande des Planwirkungsbereichs befindet sich ein Wohnhaus. Das Gebiet ist zukünftig vorgesehen für einen Bereich, in dem Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Für solche Nutzungen bestehen insbesondere Flächenansprüche von Betrieben, die sich in der Altstadt Schöningen befinden und hier aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur keine Erweiterungen mehr finden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Bauflächen (Wohngebiet/Mischgebiet)

Das allgemeine Wohngebiet am südöstlichen Rande des Planwirkungsbereichs berücksichtigt ein hier vorhandenes Wohnhaus. Für den überwiegenden Teil des Planwirkungsbereichs ist Mischgebiet vorgesehen. Dieses wird damit begründet,

daß hier für Nutzungen, wie sie allgemein in einem Mischgebiet nach BauNVO zulässig sind, angeordnet werden sollen. Insbesondere sollen hier neben dem Wohnen solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein solcher Betrieb ist hier bereits vorhanden. Darüberhinaus soll für Betriebe, die sich in der Altstadt befinden, hier Entwicklungsfläche geschaffen werden.

Das Maß der Nutzung wird so gewählt, daß hier zum einen der Bestand berücksichtigt wird, zum anderen innerhalb des gut erschlossenen Bereichs an der "Twieflinger Straße" bzw. in dem nördlich dahinter gelegenen Bereich 2-geschossige Bauten zulässig sein sollen, während zum Ortsrand hin 1-geschossige Bauweise festgelegt wird. Dies wird damit begründet, daß das Siedlungsbild in die Landschaft eingebunden werden soll.

Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich am vorgesehenen Nutzungszweck.

Die Bauweise wird für die hier vorgesehenen Nutzungen als offene Bauweise festgelegt.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit den Erfordernissen begründet, hier die zukünftigen Bauten auf die vorgesehenen Straßenführungen auszurichten.

- Grünflächen

Im Planwirkungsbereich ist ein Spielplatz innerhalb einer gärtnerischen Anlage vorgesehen, der sowohl den zukünftigen Bedarf aus diesem Gebiet abdeckt wie auch Raum für die umgebenden Bereiche nördlich der "Twieflinger Straße" bereitstellt. Darüberhinaus wird in diesem Teilbereich eine vorhandene bewachsene Grünfläche festgelegt. Zum Ortsrand, insbesondere nach Norden wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses wird damit begründet, daß das Baugebiet in die hier anschließende freie Landschaft eingebunden werden soll.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege s. angegebene Profile. Die vorgegebenen Straßenprofile lehnen sich an die Vorschriften der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) an und berücksichtigen gleichzeitig die Bedingungen, daß in diesem Gebiet auch gewerblicher Verkehr zukünftig zu berücksichtigen sein wird.

Im Nordosten des Planwirkungsbereichs wird eine Wegefläche für den Anschluß an die hier vorhandenen Fußwege im Übergang zur freien Landschaft sowie als landwirtschaftlicher Erschließungsweg 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 davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder, 6 - 12 Jahre, wird im Planwirkungsbereich eine Spielplatzgröße von rd. 1.400 m² festgesetzt.

- Ver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet ist der Anschluß an die Verbundnetze (elektrische Versorgung, Wasserversorgung) vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in die Twieflinger Straße abgeleitet. Für die Beseitigung des Schmutzwassers soll zunächst im Abstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung eine Sammelklärgrube für das gesamte Baugebiet an der Twieflinger Straße errichtet werden. Diese Anlage wird so hergestellt, daß später bei Anschluß des Ortsteiles Hoiersdorf an die Kläranlage Schöningen problemlos eine Umleitung der Abwässer erfolgen kann. 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.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG war von dritter Seite darauf hingewiesen worden, daß für die Ausweisung des nördlichen Planbereichs die Festlegung als reines Wohngebiet mit höchstzulässiger Eingeschossigkeit erfolgen sollte. Die Lage der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sollte noch nicht festgelegt werden. Das Pflanzgebot sollte in einer besonderen Weise vorgeschrieben werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten generell Nebenanlagen zulässig sein. Die Stadt hat hierzu den Standpunkt vertreten, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans beibehalten werden sollen. Da dieser Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, sind damit Vorgaben für die Art der Nutzung zu beachten. Die getroffene Festsetzung der Art der Nutzung berücksichtigt darüber hinaus Gesichtspunkte, die sich aus der Lage des Baugebietes im Stadtgefüge ergeben, Gesichtspunkte des Immissions-schutzes und der Erschließung.

Die Festlegung von Flächen für ruhenden Verkehr entspricht gültigen Rechtsnormen. Die Festsetzungen des Pflanzgebotes wurden unter Beachtung landespflege-rischer Gesichtspunkte ebenso wie unter Gesichtspunkten der Zumutbarkeit für Grundstückseigentümer getroffen. Die Regelung für nicht überbaubare Grundstücksflächen wird mit Gesichtspunkten der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft begründet. Ebenso sind bei der Plan-entscheidung private Gesichtspunkte in die Überlegung einbezogen worden.

Die Landbauaußenstelle Braunschweig weist mit Schreiben vom 27.5.1981 nochmals auf ihre Stellungnahme zum Ver-fahren gem. § 2 (5) BBauG hin. Es sollte von der Aus-weisung weiterer Mischgebiete abgesehen werden, solange dieses Gebiet noch nicht bebaut ist. Landwirtschaftliche Wege sollten nicht in Anspruch genommen werden und die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert bleiben. Die Stadt hatte diese landwirtschaftlichen Gesichtspunkte bereits in der ausgelegten Planfassung berücksichtigt und wird weitere Belange bei der Ver-wirklichung des Plans einvernehmlich regeln.

Der Landkreis Helmstedt hatte mit Schreiben vom 18.6.1981 keine grundsätzlichen Bedenken zum Plan geäußert, aber Anregungen für die Behandlung der Baugrenze, für ein Zu- und Abfahrtsverbot und für Sichtflächen gegeben.

Darüberhinaus sollte die textliche Festsetzung für Bepflanzungen ergänzt werden und eine Aussage über die Behandlung der Abwässer in der Begründung getroffen werden.

Diese Anregungen wurden von der Stadt unter Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander beachtet. Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a (7) BBauG durchgeführt. Dieses Verfahren ergab keine weiteren Anregungen und Bedenken. Der Landkreis hatte lediglich darauf hingewiesen, daß das Planzeichen für "Parkanlage" auf der Spielplatzfläche zu löschen sei.

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

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 des Spielplatzes.

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 auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage nach Schöningen geleitet.

Als Zwischenlösung wird eine Sammelklärgrube angeordnet.

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, Ortsteil Hoiersdorf
B-Plan "Ehemaliges Zementwerk"

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 287.320,--
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 425.980,--

Gesamtkosten rd. DM 713.300,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 713.300,--
Abgaben lt. Satzung DM 641.970,--

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 71.330,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 328.800,--

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom ..20. Mai. 1981.. bis ..22. Juni. 1981..
öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu
den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen
in der Sitzung am22. Sep. 1981 durch den Rat der
Stadt Schöningen als Begründung zum Bebauungsplan
EHEMALIGES ZEMENTWERK beschlossen.

Schöningen, den 26. Okt. 1981

.....
(Bürgermeister)



.....
(Stadtdirektor)