Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **79/2018 vom 09.04.2018** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	19.04.2018	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	24.04.2018	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:

Baugebiet Am Fabrikhof in Hoiersdorf
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof“

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☒ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☒ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	5111
Sachkonto:	4291000
Ansatz:	20.000,00 €
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schöningen beauftragt Fa. GGU mbH mit der Durchführung von Baugrunderkundungen und der Erstellung eines Gründungsgutachtens für die Erschließung des Baugebietes „Fabrikhof“ zum Preis von 4.592,21 €.

Das Planungsbüro HHF wird auf eigene Kosten die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof“ durchführen.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan „Fabrikhof“ in Hoiersdorf ist am 01.08.1990 in Kraft getreten. Der B-Plan „Fabrikhof“ ist anliegend beigefügt (s. Anlage 1). Das geplante Baugebiet wurde bis heute weder erschlossen noch bebaut. Vordringlich sollten in den vergangenen Jahren die städtischen Bauplätze im Baugebiet Hopfengarten veräußert werden. Diese Bauplätze sind nunmehr fast vollständig vergeben. Die letzten drei Plätze wurden bereits verbindlich reserviert, so dass derzeit keine freien Bauplätze mehr

angeboten werden können. Die Nachfrage nach freien Bauplätzen besteht jedoch weiterhin.

Herr Rainer Fricke vom Planungsbüro Harz- Huy- Fallstein GmbH, Unterdorf Süd 22, 38838 Gemeinde Huy / OT Röderhof ist nunmehr an die Stadt Schöningen mit der Absicht herangetreten, das Baugebiet Am Fabrikhof in Hoiersdorf gemeinsam mit einem Erschließungsträger umzusetzen. Herr Fricke ist selbst ein Hoiersdorfer Bürger und hat in Schöningen bereits die Errichtung des Sozialkompetenzzentrums Am Plan begleitet (Referenzmappe s. Anlage 4).

Zur Umsetzung des Projektes in Hoiersdorf hat Herr Fricke bereits zahlreiche Vorgespräche geführt und eine erste Entwurfsplanung vorgenommen. Die Zufahrt soll von der Söllinger Straße aus erfolgen. Südlich und parallel zu der Erschließungsstraße könnten 6 Wohneinheiten für Seniorenwohnungen entstehen. Weiterhin wurden insgesamt 9 Bauplätze mit einer Größe von rd. 1.000 m² eingeplant (s. Anlagen 2 und 3). Das kleine Wäldchen an der Twieflinger Straße könnte somit erhalten bleiben. Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung im aktuellen Bebauungsplan ist aus Sicht des Planungsbüros HHF nicht wirtschaftlich darstellbar.

Das Planungsbüro HHF könnte die erforderliche Bebauungsplanänderung selbst durchführen und wäre auch bereit, die Kosten hierfür zu übernehmen und somit in Vorleistung zu treten. Während der Durchführung des Bauleitplanverfahrens könnte mit möglichen Investoren schlussverhandelt werden. Sodann müsste mit dem Planungsbüro HHF ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. HHF würde die städtischen Flächen für 5,00 €/m² erwerben wollen.

Um sicherzustellen, ob eine Bebauung überhaupt möglich ist, ist vorab eine Baugrunderkundung erforderlich. Hierzu wurde bereits ein Angebot der Fa. GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelt mbH aus Braunschweig eingeholt. Die Untersuchung der künftigen Erschließungsstraße und der Fläche für die Wohneinheiten beträgt 3.859,00 € zzgl. 19 % MwSt. in Höhe von 733,21 €, somit 4.592,21 €. Nach Auffassung der Verwaltung sollten diese Kosten von der Stadt Schöningen übernommen werden. Die Realisierung dieses Projektes ist wünschenswert, um den Interessenten möglichst zeitnah wieder freie Bauplätze anbieten zu können.

Anlagenverzeichnis

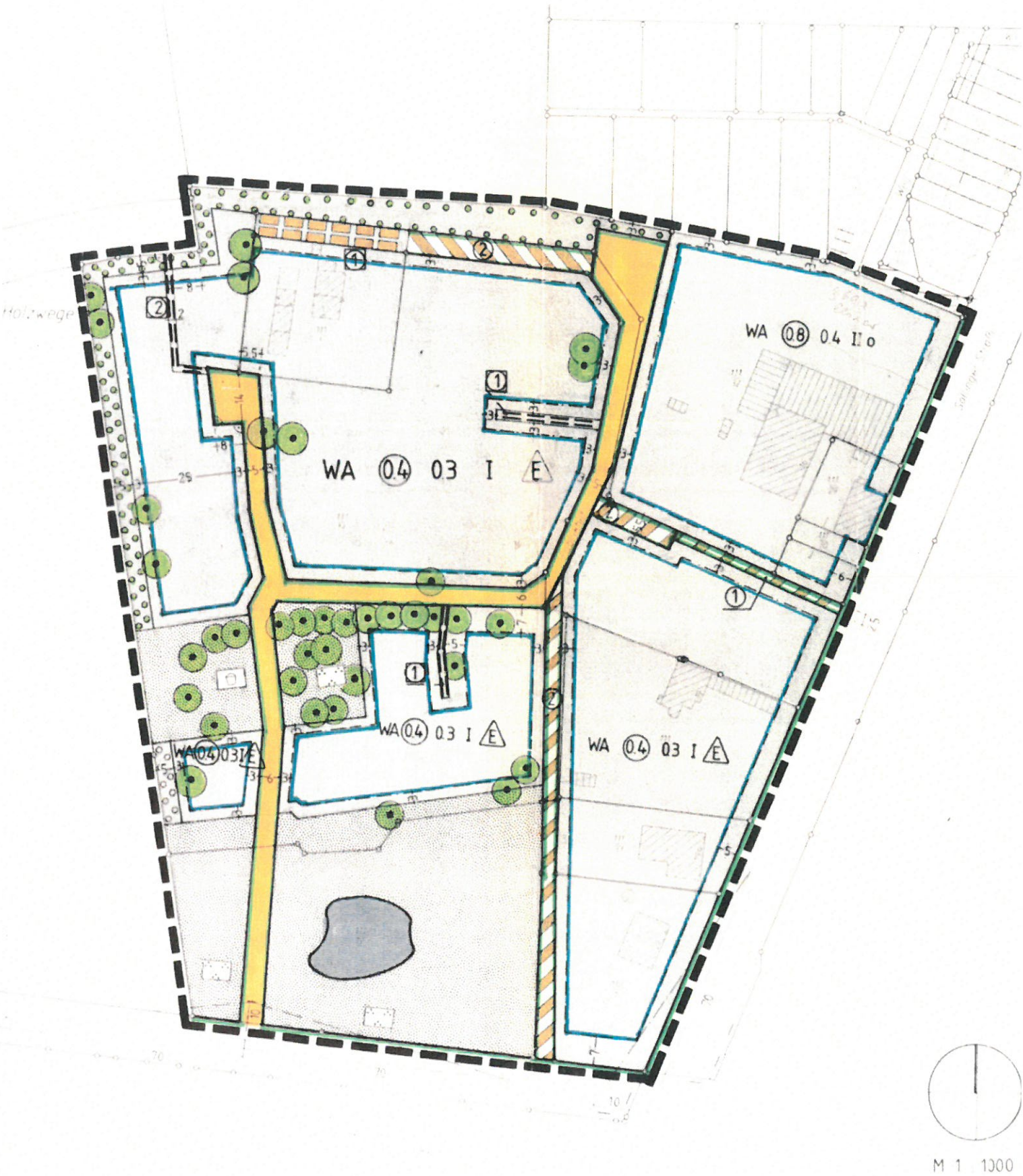
Anlage 1: B-Plan „Fabrikhof" - alt
Anlage 2: Entwurf Erschließung mit Luftbild – neu
Anlage 3: Entwurf Erschließung – neu
Anlage 4: Referenzen Planungsbüro HHF

Der Bürgermeister

Bäsecke

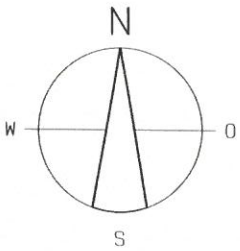
Anlage 1

B-Plan „Fabrikhof"



M 1 : 1000

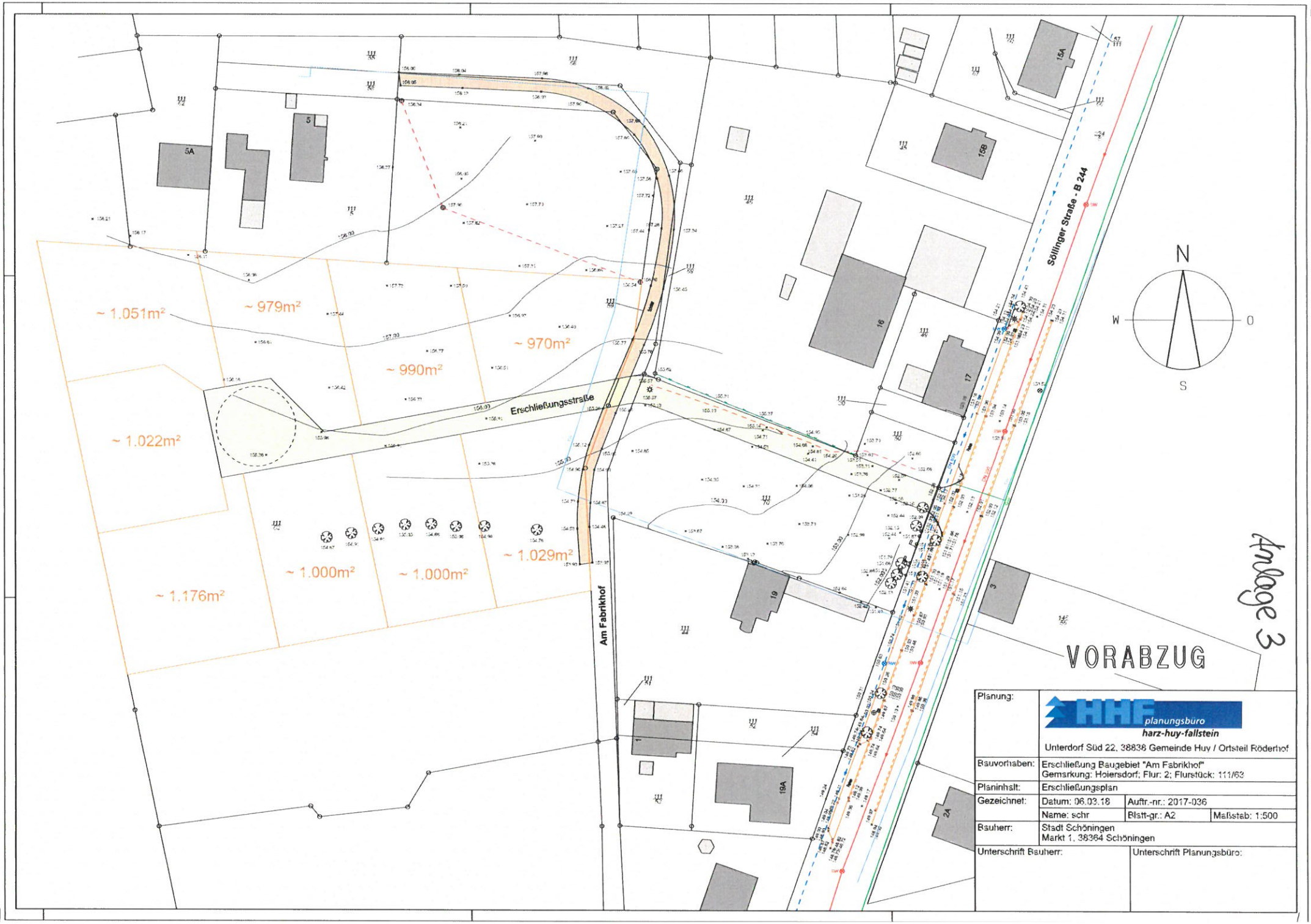




Anlage 2

VORABZUG

Planung:	HHF planungsbüro harz-huy-fallstein Unterdorf Süd 22, 38838 Gemeinde Huy / Ortsteil Röderhof		
Bauvorhaben:	Erschließung Baugebiet "Am Fabrikhof" Gemarkung: Hoiersdorf; Flur: 2; Flurstück: 111/63		
Planinhalt:	Übersichtsplan - Entwurf zur Aufteilung / Bebauung 6 WE		
Gezeichnet:	Datum: 02.02.18	Auftr.-nr.: 2017-036	
	Name: schr	Blatt-gr.: A2	Maßstab: 1:1000
Bauherr:	Stadt Schöningen Markt 1, 38364 Schöningen		
Unterschrift Bauherr:		Unterschrift Planungsbüro:	


~ 1.051m²
~ 979m²
~ 970m²
~ 990m²
~ 1.022m²
~ 1.029m²
~ 1.000m²
~ 1.000m²
~ 1.176m²
Erschließungsstraße
Am Fabrikhof
Söllinger Straße - B 244
N
W
O
S
VORABZUG
Anlage 3
Planung:
HHF planungsbüro
harz-huy-fallstein
Unterdorf Süd 22, 38836 Gemeinde Huy / Ortsteil Röderhof
Bauvorhaben:
Erschließung Baugebiet "Am Fabrikhof"
Gemarkung: Hoiersdorf; Flur: 2; Flurstück: 111/63
Planinhalt:
Erschließungsplan
Gezeichnet:
Datum: 06.03.18
Auftr.-nr.: 2017-036
Name: schr
Blatt-gr.: A2
Maßstab: 1:500
Bauherr:
Stadt Schöningen
Markt 1, 38364 Schöningen
Unterschrift Bauherr:
Unterschrift Planungsbüro:

Referenzmappe Bebauungspläne

planungsbüro hhf gmbh
Unterdorf Süd 22
38838 Gemeinde Huy/ OT Röderhof
Landkreis Harz

Anlage 4

Aufgabengebiete

- **Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten**
  Bauanträge für mehr als 500 EFH/MFH, Firmensitz Elektrobetrieb, Seniorenheime, Kindergärten

- **Dorferneuerung, Denkmalsanierung**
  Gutshof Aderstedt, Gutshof Röderhof, Schloss Röderhof, Benediktinerkloster Huysburg

- **Bauleitplanung**
  ca. 15 Bebauungs- und Flächennutzungspläne

- **Strassen- und Kanalbau**
  kompletter Ausbau kommunaler Gemeindestrassen einschl. Ver- und Entsorgung,
  Neubau von Radwegen auf ehem. Bahntrasse

- **Bauten für die Landwirtschaft**
  Siloanlagen, Getreidelager, landwirtschaftlicher Wegebau im Rahmen Flurneuordnung

- **Biogasanlagen**
  landwirtschaftliche NaWaRo Anlagen 500 – 1000 KW

Übersicht – ausgewählte Bebauungspläne

Bebauungspläne	Auftraggeber	Jahr	Gesamtfläche
Baugebiet „Kliebe I und 1. Änderung" Baugebiet „Dedeleber Strasse"	Gemeinde Rohrsheim	2003 2009	1,2 ha 2,4 ha
Sondergebiet „Hinter der Neustadt" Sondergebiet „Erweiterung EKZ"	Gemeinde Dingelstedt	2005 2005	2,4 ha 1,0 ha
Sondergebiet „Windpark Druiberg" Sondergebiet „Energiepark Driuberg"	Gemeinde Badersleben	2004 2010	9,5 ha 11,5 ha
Baugebiet „Am Limbach"	Gemeinde Schwanebeck	2009	0,5 ha
Gewerbegebiet „Hinter der Neustadt"	Gemeinde Dardesheim	2002	8,7 ha
Sondergebiet „Am krummen Teich" Baugebiet „Anderbecker Chaussee"	Gemeinde Huy	2002 2016	1,5 ha 0,5 ha
Gewerbegebiet "Bruchgrabenweg 2.Änderung" und „Bruchgraben"	Armaturenwerk Hötensleben	2016 2018	6,5 ha 7,5 ha