Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **194/2017 vom 21.11.2017** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	07.12.2017	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	12.12.2017	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Bohrfeld“
hier: Antrag auf Änderung des B-Planes und Erwerb einer Grundstücksfläche

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Bohrfeld“ wird aufgrund der zu erwartenden Einwendungen bezüglich des Lärmschutzes abgelehnt. Mit den Interessenten ist über andere mögliche Baugrundstücke zu verhandeln.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Frau Anja Ostermeyer und des Herrn Stefan Goebel auf Änderung des Bebauungsplanes Bohrfeld und Erwerb eines ca. 1.000 m² großen Grundstücks vor. Der Antrag besteht aus 11 Seiten und ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Frau Ostermeyer und Herr Goebel suchen seit geraumer Zeit ein geeignetes Grundstück in Schöningen zur Errichtung eines Einfamilienhauses und haben als „Wunschgrundstück“ eine Grünfläche im Bohrfeld an der Langen Trift / Ecke Prüssestraße ausgewählt.

Im Rahmen einer ersten Bauberatung im August 2017 wurde mit den Interessenten über die mögliche Errichtung eines Eigenheims in Schöningen gesprochen. Im Baugebiet Hopfengarten steht zurzeit zwar kein freies Grundstück mehr zur Verfügung, da die noch bestehenden Baulücken reserviert sind, es wurde jedoch auf diverse andere Grundstücke, wie z.B. der

Spielplatz „Am Salzbach", der Spielplatz „Kurze Straße" in Esbeck, die Baulücke der ehemaligen Liegewiese an der „Annabergstraße", die zwei freien Bauplätze „Am Brauerteiche" usw. hingewiesen. Diese Grundstücke kamen jedoch aufgrund ihrer Lage oder Größe nicht in Betracht, so dass weiterhin die Grünfläche an der „Langen Trift" favorisiert wird. Dieses Grundstück ist auf Seite 3 und 4 des Antrages rot gekennzeichnet und befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bohrfeld". Bezüglich einer gewünschten Bebaubarkeit dieses Grundstücks, wurde eine erste Stellungnahme vom Landkreis Helmstedt eingeholt. Diese lautet wie folgt:

"Der Bebauungsplan „Bohrfeld" gilt für den in Aussicht genommenen Standort in der Fassung der 4. Änderung von 1988 und setzt dort nicht nur eine „Grünfläche – Parkanlage", sondern in deren Mitte eine „Grünfläche – Bolzplatz" fest (s. Anlage 2). Bolzplätze sind potenziell emissionsträchtige Nutzungen, und das macht auch die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan deutlich. Dort heißt es, man habe innerhalb des Baugebietes „Bohrfeld" lange nach einem geeigneten Standort gesucht, sei mit dieser Suche aber immer wieder gescheitert.

Bedingt durch die jeweils unmittelbar angrenzende Wohnbebauung erwiesen sich Alternativstandorte als ungeeignet, insbesondere unter Berücksichtigung des Lärmpegels, der von einem Bolzplatz ausgeht. Von den betroffenen Anwohnern ist vielfach eine erhebliche Verminderung der Wohnqualität geltend gemacht worden. Der Standort des Bolzplatzes im Dreiecksbereich B 244 / Lange Trift liegt in größtmöglicher Entfernung ca. 90 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Einer Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine nicht zumutbare Lärmbelästigung ist somit vorgebeugt.

Der damaligen planerischen Entscheidung, die sich der Schallproblematik sehr wohl bewusst war, würde nunmehr nachträglich die Grundlage entzogen, wenn man jetzt doch wieder neue Wohnbebauung an den Bolzplatz heranrücken ließe. Deswegen wäre der Landkreis nicht bereit, mit einer Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB zu operieren, denn Voraussetzung für eine solche Befreiung ist nach dem Text des § 31 Abs. 2 BauGB, dass die eintretende Abweichung von den Festsetzungen „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein" muss. Der Schallschutz gehört zu den öffentlichen Belangen. Sollte die Stadt den Wunsch haben, den geäußerten Bauwunsch zu fördern, so müsste sie den geltenden Bebauungsplan ändern, sich in diesem Rahmen mit der Schallproblematik (von Bolzplatz und B 244 / Langer Trift) auseinandersetzen, eventuell sogar den Bolzplatz insgesamt aufgeben, und nicht zuletzt im Hinblick auf vermutliche weitere Interessenten festlegen, in welchem Umfang an dieser Stelle insgesamt gebaut werden dürfen soll. In Bezug auf den Verkehrslärm ist dabei daran zu erinnern, dass bei der Entscheidung für das Baugebiet „Bohrfeld" der Schallschutz noch „in den Kinderschuhen steckte", die B 244 10 km weiter südlich „blind" endete und die Lange Trift kaum eine Verkehrsbedeutung hatte. Insofern ist fraglich, ob man dieses Gebiet heute noch einmal so planen könnte und ob man diesen Bebauungsplan überhaupt anfassen sollte."

Die gesamte Problematik wurde sodann im Rahmen einer Bauberatung beim Landkreis Helmstedt mit dem Ergebnis erörtert, dass es keine Garantie für eine Genehmigung einer Bebauungsplanänderung gibt und ein Hauptproblem in dem bestehenden Verkehrslärm zu sehen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Aufwertung der Straße „Lange Trift" zu einer Landesstraße, kommt diesem Bereich eine erhöhte Verkehrsbedeutung zu.

Sollte die Stadt Schöningen in ein Bauleitplanverfahren einsteigen, um die von Frau Ostermeyer und Herrn Goebel gewünschte Fläche in Größe von ca. 1.000 m² in Bauland umzuwandeln, so müssten die Kosten für die B-Plan-Änderung von den Verursachern getragen werden. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt für erschlossenes Bauland 45,00 €/m² lt. Katasteramt Helmstedt. In den 80er Jahren wurden die Grundstücke im Baugebiet Bohrfeld für 20,00 DM/m² verkauft.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Bohrfeld“
- Anlage 2: 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bohrfeld“

Bäsecke

Anlage 1 → lt. BGM Bekanntgabe im ATU am 09.11.2017 Hi

Anja Ostermeyer · Harzburger Straße 13 · 38124 Braunschweig

Stadt Schöningen
Der Bürgermeister
Markt 1
38364 Schöningen

Stadt Schöningen
Eingang 01. Nov. 2017
210R

Ansprechpartner: Stefan Goebel
E-Mail: stefan_goebel@gmx.de
Telefon: 0151/23428029

Datum: 27.10.2017

21.1 z.K. / Übersch. d. R. soweit im natürl. Kompetenz OR. Hi

Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Wohngebiet „Bohrfeld" (Prüssestraße)

Sehr geehrter Herr Bäsecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unseren Antrag auf Bebauungsplanänderung des Bohrfeldes.

Wir bitten Sie, diesen Antrag Ihren Gremien vorzulegen, und hoffen auf Ihre Unterstützung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen,

S. Goebel
Stefan Goebel

A. Ostermeyer
Anja Ostermeyer

Anlagen

- Antrag auf Bebauungsplanänderung

Anliegen:	Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Wohngebiet „Bohrfeld" (Prüssestraße)		
Datum:	27.10.2017	**Ort:**	Braunschweig
Verfasser:	Anja Ostermeyer, Stefan Goebel		
Verteiler:	- Bürgermeister Henry Bäsecke (als Vertreter der Stadt Schöningen) - Verfasser des Antrages		
Anlagen:	1. Karte Bohrfeld (Google Maps)		
	2. Satellitenansicht (Google Maps)		
	3. Zeitungsartikel Helmstedter Sonntag & Braunschweiger Zeitung		
	4. Schild am „Bolzplatz Bohrfeld"		
	5. Auszug BImSchG (§ 22)		
	6. Flächennutzungsplan Bohrfeld (Regionalverband BS)		
	7. Abmessungen Grundstück (über Google Earth)		
	8. Bodenrichtwert Bohrfeld (von der Stadt Schöningen)		

Vorstellung

Wir sind Anja Ostermeyer, eine 30-jährige Lehrerin, die an der Realschule Schöningen unterrichtet, und Stefan Goebel, ein 27-jähriger Interner Revisor, der bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig in der Hauptdirektion in Braunschweig arbeitet.

Wir sind beide eng mit der Stadt Schöningen verwurzelt, da unsere Elternhäuser in Schöningen ansässig und wir in dieser Stadt aufgewachsen sind. Aktuell wohnen wir in Braunschweig.

Ausgangssituation

Wir haben über die letzten ein bis zwei Jahre jegliche Online- sowie Zeitungsannoncen rund um den Immobilienmarkt in Schöningen verfolgt. In diesem Zusammenhang haben wir die angebotenen Objekte einer Bewertung unterzogen und mussten feststellen, dass leider keines der Angebote für uns in Frage kommt.

Daraufhin haben wir Schöningen quasi nach „freien Grünflächen abgesucht", in der Folge sondiert und mussten auch hier feststellen, dass die meisten Grundstücke unseren Vorstellungen hinsichtlich Größe und Lage nicht entsprechen.

Nach langem Suchen sind wir nun aber auf eine Grünfläche im Bohrfeld Ecke Prüssestraße und Lange Trift aufmerksam geworden. Aus den Anlagen Nr. 1 und 2 geht hervor, wo sich die Fläche genau befindet. Die Lage ist für unsere Bedürfnisse derzeit die einzig attraktive Lösung in Schöningen sesshaft zu werden. Sie vereint einen relativ kurzen Arbeitsweg nach Braunschweig, es wäre (im Vergleich zu den heutigen Baugrundstücken) eine relativ große Grundstücksfläche und bietet eine kurze Distanz zu unseren Elternhäusern. Zudem würden wir sowieso am liebsten neu bauen.

Daraufhin ergriffen wir die Initiative und haben zwei Termine bei der Stadt Schöningen – zunächst mit Frau Hilal und danach mit Herrn Bäsecke – vereinbart. Parallel sind auch noch zwei Zeitungsartikel veröffentlicht worden, indem die Stadt Schöningen städtische Liegenschaften aufgrund hoher Instandhaltungskosten überprüfen und ggfs. einsparen möchte (vgl. Anlage Nr. 3).

Sachverhaltsdarstellung (Was ist bisher passiert?)

In diesen zwei informell aber sehr angenehmen Gesprächen haben wir mit der Stadt Schöningen über mögliche Bauplätze diskutiert. Dort sind keine neuen Grünflächen hinzugekommen, sodass sich die Möglichkeiten auf die von uns bereits selbst entdeckten freien Flächen beschränken.

In der Folge hat die Stadt Schöningen eine erste, informelle Anfrage an den Landkreis Helmstedt, in Person Herrn Schäfer (verantwortlich für schriftliche Bauvoranfragen), gesendet. Ziel war es, zu erfahren, ob eine potenzielle Bebauungsplanänderung überhaupt eine Aussicht auf Erfolg hätte. Unserer Idee wurde zunächst eine Ablehnung erteilt, da laut Herrn Schäfer ein gewisser Abstand zu Bolzplätzen im Sinne des Lärmschutzes eingehalten werden müsse.

Da Herr Schäfer die Gegebenheiten vor Ort nicht kennt, haben wir uns selber mit der angeblichen Problematik auseinandergesetzt. Mit der Unterstützung von Herrn Bäsecke wurde ein Treffen bei Herrn Schäfer vereinbart und wir konnten ihm erörtern, dass der besagte Bolzplatz rechtlich ein Kinderspielplatz ist (vgl. Anlage Nr. 4). Der § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) besagt: *"Geräuscheinwirkungen, die von [....] Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden" (vgl. Anlage Nr. 5).* Herr Schäfer bestätigte daraufhin im weiteren Verlauf des Gespräches, dass Kinderlärm nicht unter das BImSchG fällt. Folglich ist die Lärmbelästigung durch den Bolzplatz kein Argument gegen unser Anliegen.

Um unser Vorhaben weiter voranzutreiben, haben wir uns mit zusätzlichen Themen im Kontext des auserkorenen Grundstückes befasst. So konnten wir unter anderem feststellen, dass der Flächennutzungsplan prinzipiell für das von uns avisierte Grundstück Wohngebiet vorsieht (vgl. Anlage Nr. 6).

Nun geriet unser „persönliches Projekt" allerdings ins Stocken, da unsere weiteren Nachfragen aussagegemäß (für einen bisher nicht vorhandenen Antrag zur Bebauungsplanänderung) unverhältnismäßig viel Aufwand verursachen würden und deshalb nicht beantwortet werden könnten. Gerne hätten wir der Stadt Schöningen einen professioneller gestalteten Antrag eingereicht:

Fazit → Antrag

Auf Grundlage der vorausgegangenen Sachverhaltsdarstellung beantragen wir hiermit die Änderung des Bebauungsplans im Wohngebiet „Bohrfeld" Ecke Prüssestraße/Lange Trift.

Wir stellen uns ein Grundstück von ca. 1000 m² vor und gehen aufgrund der aktuellen Sachlage davon aus, dass die Grünfläche nicht erschlossen ist. Aus der Anlage Nr. 7 geht bildlich hervor, wie groß die von uns gewünschte Fläche im Verhältnis zu den angrenzenden Liegenschaften in etwa ist.

Preislich haben wir uns bisher an die Werte des Kartellamtes Helmstedt orientiert. Die Bodenrichtwertkarte weist im Bohrfeld für erschlossenes Land 45,00 EUR pro m² aus. Für unerschlossenes Land im Bohrfeld gab es keine Richtwerte. In Schöningen liegt der Wert aber bei ca. 10,00 EUR pro m². (vgl. Anlage Nr. 8)

Braunschweig, den 27.10.2017

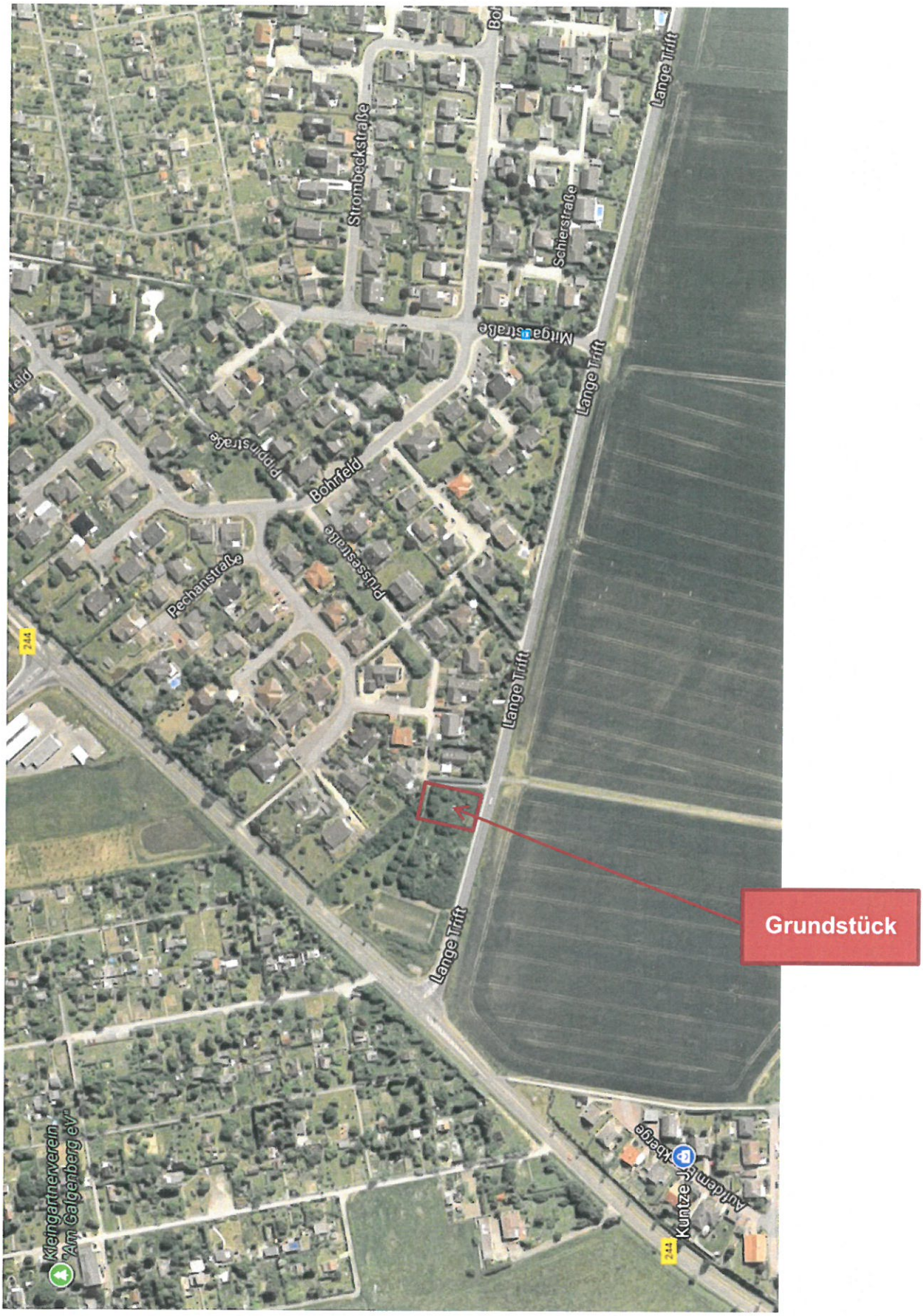
Stefan Goebel

Anja Ostermeyer

Anlage 1 – Karte Bohrfeld (Google Maps)



Anlage 2 - Satellitenkarte Bohrfeld (Google Maps)



Anlage 3 – Zeitungsartikel

Alles auf Prüfstand

von Nico Jäkel

Schöningen. Noch ist der Haushalt der Stadt Schöningen für das Haushaltsjahr 2017 nicht einmal genehmigt und schon scheinen die ersten Lücken für die zukünftigen Haushalte aufzuklaffen.

In seiner Sitzung am Dienstag hatte sich der Haushaltsausschuss der Stadt Schöningen mit eben jenem Thema zu befassen, denn sowohl der zweite Quartalsbericht als auch der Sachstand zur Umsetzung der Stabilitätsvereinbarung und das erste Zahlengerüst zum Haushalt 2018 warfen deutliche Fragen auf.

Die einhellige Meinung der Ausschussmitglieder, die im Ratssaal des Schöninger Rathauses zusammen gekommen waren: Man müsse alles auf den Prüfstand stellen. Ein besonderes Augenmerk entfiel auf die städtischen Liegenschaften und deren Unterhaltungskosten.

Die Verwaltung hatte eine Übersicht der jeweiligen Nutzer der Liegenschaften ausgearbeitet, mit einer Aufstellung über die jeweils gezahlten Beiträge und demgegenüber den Unterhaltungskosten.

Das Zahlenwerk war den Ausschussmitgliedern aber nicht genug. So ging die Forderung an die Verwaltung, die jeweiligen Kosten detailliert aufzuschlüsseln, damit über einen künftigen Umgang mit der Situation nachgedacht werden könne. Dazu solle auch eventueller Sanierungsstau berücksichtigt werden, der ebenfalls Kosten verursachen könne. Ohne diese Grundlagen könne man nicht entscheiden, ob und wenn ja in welcher Form, mit den Nutzern über die Zukunft der Gebäude gesprochen werden könne.

Mit Blick auf die Zukunft mahnte Hans-Joachim Rehkuh (CDU) auch die Kindergartengebühren an. Diese seien unter der Maßgabe angehoben worden, damit den benötigten Deckungsgrad zu erreichen, was nicht der Fall sei. Hier müsste seiner Auffassung nach nachgebessert und gegebenenfalls die Gebühren noch einmal entsprechend der Gebührenrechnung angehoben werden.

Der nicht erreichte Deckungsgrad, so stellte es Bürgermeister Henry Bäsecke dar, resultiere vor allem daraus, dass offenbar doch mehr Familien den unteren Einkommensgruppen zuzurechnen seien als angenommen.

Da die untersten Gebührensätze sogar unter dem vorherigen Betrag lägen, würde sich die Gesamtkalkulation natürlich entsprechend verschieben.

(Quelle: Helmstedter Sonntag vom 03.09.2017, Seite 12)

Schöningen muss sparen – aber wo?

SCHÖNINGEN Die Benutzergebühren sind umstritten.

Von Melanie Specht
01.09.2017 - 16:04 Uhr



Ein Entgelt von 250 Euro pro Tag würde die Verwaltung gern von den Benutzern des Herzoginnen-Saals einziehen. Den Mitgliedern des Ausschusses für Technik und Umwelt wäre das zu viel. Foto: privat

Um einen genehmigten Haushalt auf den Weg zu bringen, muss die Stadt Schöningen sparen. Wo der Rotstift angesetzt oder Einnahmen generiert werden könnten, damit beschäftigte sich der Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) im Dorfgemeinschaftshaus (DGH) Hoiersdorf. Dieses

(Quelle: Braunschweiger Zeitung, 01.09.2017)

Anlage 4 - Schild am „Bolzplatz Bohrfeld“



Anlage 5 – Gesetzesauszug Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweiter Abschnitt
Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

§ 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

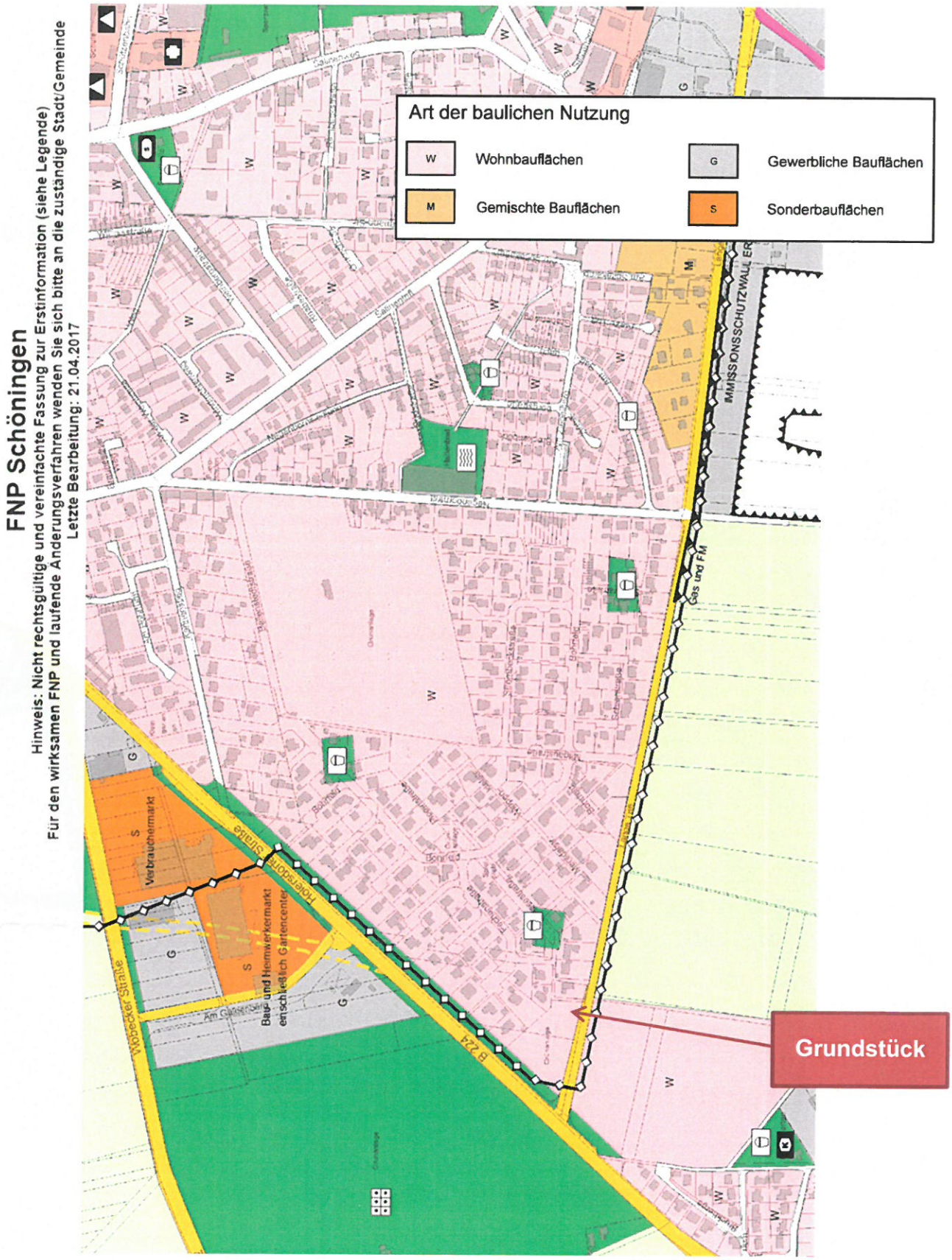
1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf Grund der Art oder Menge aller oder einzelner anfallender Abfälle die Anlagen zu bestimmen, für die die Anforderungen des § 5 Absatz 1 Nummer 3 entsprechend gelten. Für Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, gilt die Verpflichtung des Satzes 1 nur, soweit sie auf die Verhinderung oder Beschränkung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder von Funkanlagen ausgehende nichtionisierende Strahlen gerichtet ist.

(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

(2) Weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

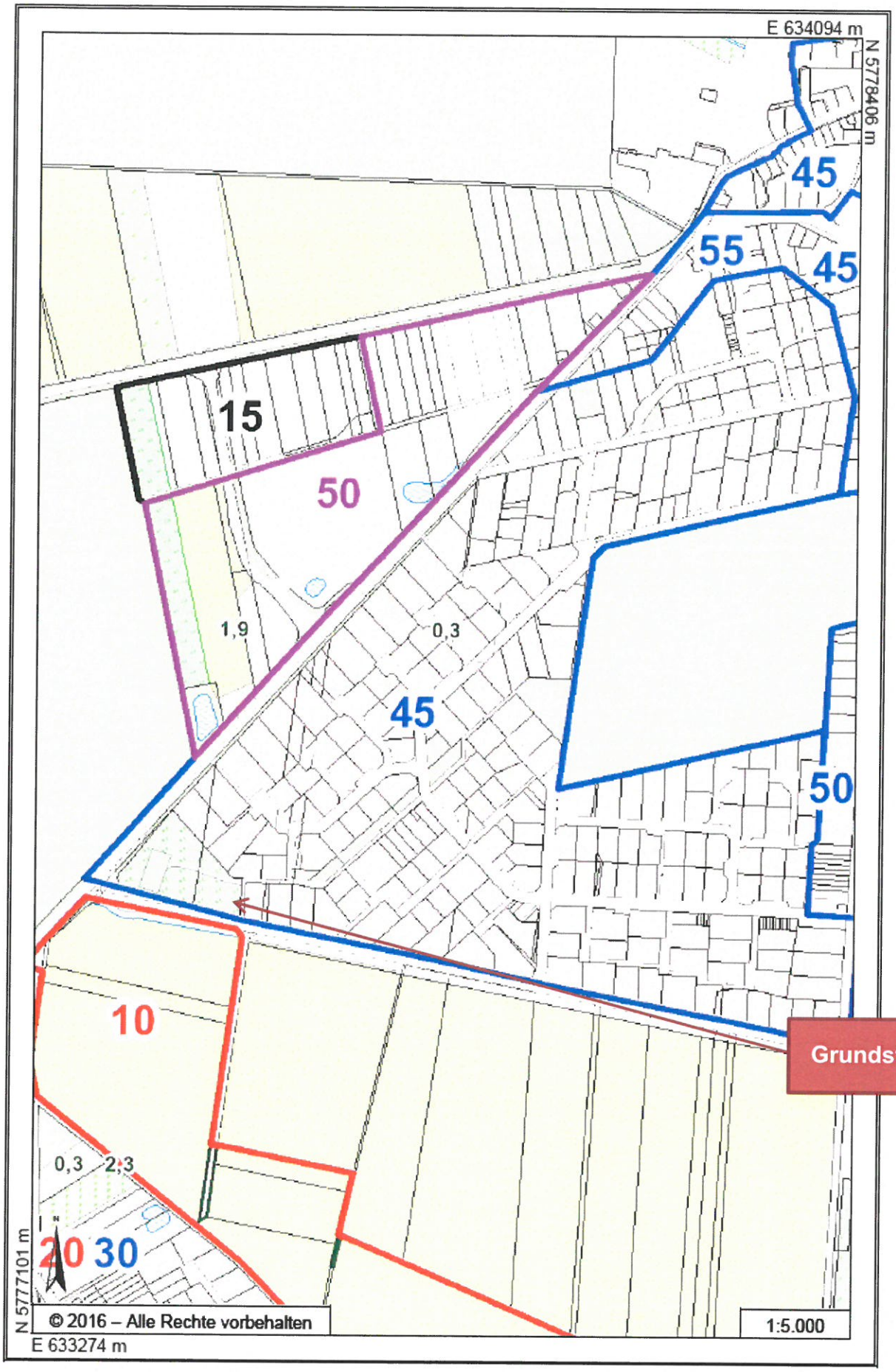
Anlage 6 – Flächennutzungsplan Bohrfeld (Regionalverband BS)



Anlage 7 – Abmessungen Grundstück (über Google Earth)



Anlage 8 – Bodenrichtwert Bohrfeld (von der Stadt Schöningen)



Anlage 2

Bebauuungsplan
"BOHRFELD, 4. ÄNDERUNG"
Einrichtung eines Bolzplatzes
M. 1 : 1000

