

# **1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes „Alte Zuckerfabrik“**

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und  
Umweltbericht)

Auftraggeber: Stadt Hornburg

Erarbeitet von: SYNERGIS Bangel & Partner GmbH  
Sternstraße 19 A  
39104 Magdeburg

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Zeichnungsgrundlage
3. Angaben zur Stadt Hornburg
4. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes
5. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

## **1. Allgemeines**

Die Stadt Hornburg hat am 21.11.2005 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Alte Zuckerfabrik“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst und gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2006 im Amtsblatt Nr. 11 des Landkreises Wolfenbüttel bekannt gemacht.

Einsprüche, die eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB begründen würden, sind nicht geltend gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Die 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes entspricht den Grundzügen der bisherigen Planung.

Mit der 1. Änderung soll eine stärkere Anpassung der Planungsziele an Objekte der Alten- und Behindertenpflege, Einrichtungen des betreuten Wohnens sowie betreuter Wohngemeinschaften erreicht werden.

## **2. Zeichnungsgrundlagen**

Als Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes dient eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 06.12.2011 mit dem Aktenzeichen 006-A-761/2011 erteilt.

## **3. Angaben zur Stadt Hornburg**

Die Stadt Hornburg gehört als Mitgliedsgemeinde zur Samtgemeinde Schladen. Diese wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine, Salzgitter vom 11.02.1974 gebildet.

Die Stadt Hornburg ist über die Bundesstraße 82 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Bahnhof Schladen Eisenbahnanschluss an die Eisenbahnlinie Braunschweig-Goslar.

## **4. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Nutzung als MI- und GE-Gebiet vor.

Trotz intensiver Bemühungen aller Projektbeteiligten konnte bislang keine Investition realisiert werden.

Mit der seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes absehbaren konzeptionellen Entwicklung zur verstärkten Nutzung des Areals für Einrichtungen der Alten- und Behindertenpflege macht sich eine Anpassung des Planes erforderlich, um interessierten Investoren die notwendige Planungssicherheit geben zu können und dem realen Bedarf Rechnung zu tragen.

## **5. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Das Verfahren zur 1. Änderung wurde eingeleitet mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011 der Stadt Hornburg. Die 1. Änderung beinhaltet folgende Einzelpunkte:

- Die Widmung der bisherigen MI-Flächen erfolgt einheitlich als sonstiges SO-Gebiet. Mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet soll erreicht werden, dass das B-Plan-Gebiet ausreichende Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für das Wohnen und die Betreuung alter bzw. behinderter Menschen bietet, die in unterschiedlichen Formen stationär, teilstationär und ambulant in ihrem Tagesablauf unterstützt, betreut oder gepflegt werden. Insbesondere sind die Anforderungen an die Bedürfnisse und Möglichkeiten von Menschen mit demenziellen Erkrankungen und eingeschränkter Mobilität zu berücksichtigen.

Therapeutische Einrichtungen aus dem Human- und Veterinärbereich können die Betreuungskonzepte ergänzen.

- Die erwähnten Wohn- und Betreuungsformen können ergänzt werden durch barrierefreie Wohnungen, betreute Wohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften.
- Mit der Festsetzung einheitlicher Grundflächenzahlen für das gesamte SO-Gebiet (GRZ 0,4) sowie eine Geschossigkeit von maximal 4 Vollgeschossen, einer Baulänge von max. 70 m, einer Traufhöhe von max. 15 m und der Anwendung von Walm- oder Satteldächern mit mindestens 22° Dachneigung werden die Voraussetzungen für die architektonische Umsetzung der verschiedenen Wohn- und Betreuungsfunktionen und deren wirtschaftliche Realisierung geschaffen.

- Die Erschließung innerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgt ausschließlich durch Privatstraßen, die den zu erwartenden Verkehrsbewegungen angepasst sein müssen.
- Die Abgrenzung zwischen den Teilbereichen des B-Plan-Gebietes wird aufgehoben. Für das gesamte sonstige SO-Gebiet gelten die gleichen Festsetzungen.
- Grünordnerische Festsetzung  
Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2, welcher Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die in der genehmigten Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

- Alle übrigen inhaltlichen Aussagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 16.03.2006, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 11 des Landkreises Wolfenbüttel, bestehen fort.