



# LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

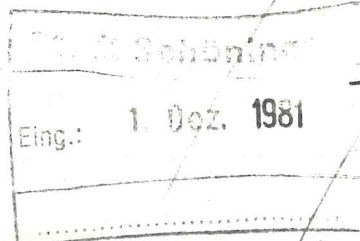
Postanschrift: Landkreis Helmstedt · Südertor 6 · Postfach 1560 3330 Helmstedt

Helmstedt, den 30. 11. 1981

Stadt Schöningen  
Postfach 103

Az.: 692-21-54019.02-09

3338 Schöningen



*Vda. habe sich  
übertrumpft! Cu*

**Betr.:** Bebauungsplan "Im Messbeeke" der Stadt Schöningen  
im Ortsteil Esbeck,  
hier: Genehmigung gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
(BBauG)

**Bezug:** Antrag der Stadt Schöningen vom 31. 07. 1981,  
hier eingegangen am 02. 09. 1981, Frist gemäß  
§ 6 Abs. 4 BBauG bis 02. 12. 1981

**Anlage:** 1 Hefter

Hiermit gibt der Landkreis den vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30. 06. 1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan mit seinem Genehmigungsvermerk zurück. Die Genehmigung gilt jedoch nur mit folgenden Maßgaben und unter folgenden Auflagen.

Maßgaben:

1. Für die Durchführung des Pflanzgebotes und die Unterhaltung der Pflanzung ist noch ein Träger im Bebauungsplan zu bestimmen.
2. Über die Begründung zum Bebauungsplan ist erneut zu beschließen, da der Ratsbeschluß vom 30. 06. 1981 lediglich "die Begründung in unveränderter Form, so wie sie öffentlich ausgelegt hat", beinhaltet. Dem Genehmigungsantrag ist jedoch eine Planbegründung beigelegt, die gegenüber dem öffentlichen Auslegungsverfahren um eine Seite 3a erweitert worden ist, auf der die Abwägung im Zusammenhang mit der Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen dargestellt wird.

...

Auflagen:

1. Zur Eingrünung des festgesetzten Spielplatzes bedarf es des Planzeichens für die Zweckbestimmung "Parkanlage" nicht. Dieses Zeichen ist zu löschen. Außerdem ist in der Planzeichenerklärung vor dem Wort "Grünfläche" das Wort "öffentliche" einzufügen.
2. Die Straßenbegrenzungslinie an der Ostseite des Kiefernweges ist im Einmündungsbereich der Straße "Am Eschebach" bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 60/158 zu verkürzen, da sich hier nach Osten hin gleichfalls Straßenland anschließt.
3. Die Überschrift des 6. Abschnittes der Planzeichenerklärung ist zu ändern in "Sonstige Darstellungen und Festsetzungen", da es sich bei der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BBauG um eine Festsetzung handelt.

Zur Erfüllung der Maßgaben bedarf es eines Beitrittsbeschlusses des Rates. Alsdann ist wegen der Maßgabe Nr. 1 nach § 2a Abs. 7 BBauG zu verfahren. Werden in diesem Verfahren Einwendungen nicht erhoben, so ist das Rechtsetzungsverfahren nach den Bestimmungen des § 12 BBauG abzuschließen. Andernfalls ist erneut über die Gesamtheit der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie nach § 10 BBauG zu beschließen und die Genehmigung gemäß § 11 BBauG zu beantragen.

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



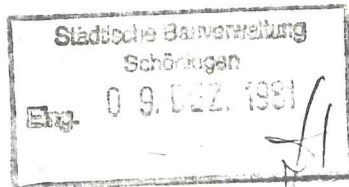


# LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

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

Stadt Schöningen  
Postfach 103  
  
3338 Schöningen



Amt:

Planung

Bearbeitet von:

Herrn Schaefer

Fernsprecher: 05351/191

Durchwahl : 19 und Hausruf

Telex: 095512 lkrhe d

Besuchszeiten: Mo.-Fr. 9-12 Uhr

Mi. 14-16 Uhr

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Hausruf

Aktenzeichen des Landkreises

Datum

353

692-21-54019.02-09

08.12.1981

Betreff

Bebauungsplan "Im Meßbeeke" der Stadt Schöningen im Ortsteil Esbeck hier: Rücknahme der Maßgabe Nr. 1 der Genehmigungsverfügung (Az. 692-21-54019.02-09) vom 30.11.1981 gem. § 48 VwVfG

Der Landkreis Helmstedt nimmt die Maßgabe Nr. 1 der o.g. Genehmigungsverfügung, nach der für die Durchführung des Pflanzgebotes und die Unterhaltung der Pflanzung noch ein Träger im Bebauungsplan zu bestimmen ist, gem. § 48 VwVfG vom 25.05.1976 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.1976 (BGBl. I S. 1749), rückwirkend zum 30.11.1981 zurück. Die in der Genehmigungsverfügung geforderte eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a (7) BBauG kann daher unterbleiben.

Im Auftrage

  
(Baudirektor)



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan IM MESSBEEKE der Stadt Schöningen,**  
**Ortsteil Esbeck, 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 Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen 1980 entwickelt.

**1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland unter Beachtung landesplanerischer Zielvorgaben zu befriedigen. 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 Eigentumbildung im Zonenrandgebiet nachgekommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans an dieser Stelle der Ortslage von Esbeck ist insbesondere dadurch möglich geworden, daß hier die zunächst vorgesehene Neutrassierung der B 244 zwischenzeitlich aufgegeben worden ist. Die begonnene Aufschließung von Wohnbauland in diesem Teil der Ortslage unter sinnvoller Auslastung der vorh. Infrastruktur soll hier fortgeführt werden und ein Abschluß zur freien Landschaft gefunden werden.

### 1.3 Planinhalt/Begründung

#### - Bauflächen (Wohnbauflächen)

In Anlehnung an den bisherigen städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird die Planung auf Einfamilienhausbebauung ausgerichtet. Die gewählte Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird mit den Erfordernissen eines Siedlungsgebietes im ländlichen Raum begründet.

Das Maß der Nutzung wird so gewählt, daß hier Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden kann.

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl mit 0,3 und durch die Beschränkung der Überbauung der zukünftigen privaten Grundstücke auf bestimmte Bereiche soll die in Esbeck vorhandene Situation weitergeführt werden. Hier bestimmen wesentlich private Gartenflächen das gesamte örtliche Bild. Diesem Ziel soll ebenso durch die Festlegung der Bauweise Rechnung getragen werden, insbesondere die Festsetzung, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sind, soll gewährleisten, daß die allseits umgebenden Freiflächen des Grundstücks ebenso den Siedlungs- und Landschaftscharakter hier bestimmen.

Die Stadt Schöningen beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen, wie im Bebauungsentwurf dargestellt, entstehen zu lassen.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit den Erfordernissen, die sich aus den topografischen Verhältnissen ergeben, ebenso begründet wie mit dem Bezug zu den Straßen im Planungsgebiet.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege s. angegebene Profile. Die vorgegebenen Straßenprofile lehnen sich an die Vorschriften der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) an und berücksichtigen gleichzeitig die Entwicklung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen. So sieht der Planentwurf insbesondere vor, daß die Stichstraßen vom "Kiefernweg" aus bzw. die zum "Kastanienweg" parallele Straße als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebildet werden. Dieses soll beim Ausbau insbesondere in der Oberflächengestaltung und in der Behandlung der Abgrenzungen des Straßenraumes berücksichtigt werden.

In Verlängerung der vorhandenen Straße "Am Eschebach" besteht eine Fußwegverbindung zum Elm. Diese soll bei der Straßenprofilgestaltung berücksichtigt werden.

**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.

**- Gesichtspunkte der Landespflege**

Der besonderen Situation des Baugebietes in der Nähe des Naturparks Elm wird durch die vorgesehene Bauweise Rechnung getragen (eingeschossige, offene Bauweise). Ferner werden überbaubare Flächen so festgesetzt, daß durch die Überbauungen in bestimmten Bereichen der privaten Grundstücke auch die privaten Gartenflächen mit zur Grüngestaltung beitragen. Daneben wird im Westen des Planungsgebietes in Richtung auf den Elm ein Pflanzgebot festgesetzt.

**- Berücksichtigung des Niedersächsischen 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) wird im Zusammenhang mit der Fußwegeverbindung von der Straße "Am Eschebach" zum Elm hin ein Spielplatz festgesetzt (rd. 600 m<sup>2</sup>).

**- 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, das insbesondere durch das hängige Gelände vom Elm hier anfällt, ist an der Westseite ein Graben vorgesehen.

**- 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 HELSTEDT darauf hingewiesen, daß Absichten bestehen, daß Landschaftsschutzgebiet "Elm" um einen Streifen von 500-800m vor dem Waldrand zu erweitern. Er hatte insofern Bedenken gegen das Baugebiet angemeldet.

Weiter hatte der Landkreis angeregt, für das Maß der Nutzung die höchstzulässigen Werte nach der BauNVO festzusetzen, die Straße "Kiefernweg" als Wohnstraße auszubauen, sowie Hinweise zu den Stichstraßen des geplanten Baugebiets gegeben.

Die Stadt Schöningen behält die Planfestsetzung bei und begründet dies mit der besonderen Situation der Stadt (Zonenrandlage, Braunkohletagebau, Ziele der Regionalplanung, wirksamer F-Plan). Ebenso soll das Maß der Nutzung nicht verändert werden, da gerade am Elmrand eine zu dichte Bebauung vermieden werden soll. Die Hinweise zum Straßenausbau sollen bei der Realisierung Berücksichtigung finden, allerdings handelt es sich beim Kiefernweg um eine vorhandene Straße mit Asphaltdecke.

Die LANDRAUWAUßENSTELLE BRAUNSCHWEIG hatte auf wertvolles Ackergelände hingewiesen, die Forderung nach Ersatzbauland erhoben, die Regelung von Fragen der Drainage und Zufahrten zu rückwärtigen Ackerflächen angesprochen. Weiterhin war angeregt worden, für das Baugebiet Dorfgebiet festzusetzen. Die Anregungen Ersatzland bereitzustellen, Zufahrten und Drainage zu regeln wurden ebenso vom NIEDERSÄCHSISCHEN LANDVOLK vorgetragen. Die Stadt Schöningen behält die Festsetzungen bei, da der Plan aus dem wirksamen F-Plan entwickelt ist. Ersatzgelände kann wegen der besonderen Lage der Stadt nicht gestellt werden, eine anderweitige Regelung wird mit dem betroffenen Landwirt angestrebt. Die Drainageverhältnisse und Feldzufahrten sind bereits im Plan beachtet (Graben an der Westseite, Zufahrten) und werden bei der Realisierung des Plans weiter verfolgt, bzw. einvernehmlich geregelt. Von DRITTEN waren neben der Darlegung der Interessenlage des betroffenen Landwirts noch Anregungen eingegangen, im neuen Baugebiet die Firsthöhen zu beschränken.

Während die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bereits oben dargelegt war, soll für die Bauhöhenbeschränkung eine besondere Satzung aufgestellt 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

---

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 <sup>+</sup>)
- Grenzregelung <sup>+</sup>)
- Enteignung <sup>+</sup>)

---

<sup>+</sup>) 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 vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Sofern bei der Realisierung des Plans soziale Härten auftreten wird die Stadt bei der Lösung der Probleme im Rahmen der rechtlichen Voraussetzungen behilflich sein.

### 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: MESSBEEKE, ORTSTEIL ESBECK, STADT SCHÖNINGEN

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 400.000,--
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung ..... rd. DM 680.000,--

---

Gesamtkosten ..... rd. DM 1.080.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten ..... rd. DM 1.080.000,--  
Abgaben lt. Satzung ..... DM 972.000,--

---

Anteil der Stadt/~~Gemeinde~~ ..... rd. DM 108.000,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-  
kosten, Abwasser ..... rd. DM 460.000,--

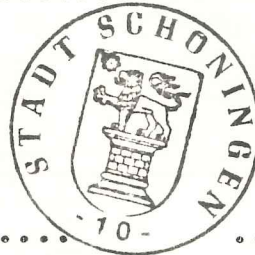
---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 2a (6) BBauG vom ..13. April 1981 bis einschl. 15. Mai 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 IM MEESBEEKE beschlossen.

31. JULI 1981

Schöningen, den .....



.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Stadtdirektor)