

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM MESSBEEKE", 2. TEILWEISE ÄNDERUNG
STADT SCHÖNINGEN, ORTSTEIL ESBECK, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT SCHÖNINGEN

1998-2001

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN;
G. WINNER; I. BÜSING, B. FRICKE

BEGRÜNDUNG

Stand: 05/01, § 10 (3) BauGB Ro/IB

zum Bebauungsplan "IM MESSBEEKE", 2. TEILWEISE ÄNDERUNG
der Stadt Schöningen, Ortsteil Esbeck, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Schöningen gehört zum Landkreis Helmstedt. Das Stadtgebiet liegt auf dem Ostende des Elmsattels und umfaßt neben der Kernstadt die Dörfer Esbeck und Hoiersdorf.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig übernimmt die Stadt Schöningen die Funktion eines GRUNDZENTRUMS. Das MITTELZENTRUM Helmstedt ist ca. 10 km, das OBERZENTRUM Braunschweig ca. 40 km entfernt.

Gleichzeitig sind der Stadt Schöningen die besonderen Entwicklungs- und Sicherungsaufgaben Wohnen, Arbeit, Erholung und Fremdenverkehr zugeteilt. In dem ehemals ländlich strukturierten Raum hat mit der Erschließung der Bodenschätze (Braunkohle, Salz und Ton) eine Industrialisierung eingesetzt, die im Laufe der Zeit von verschiedenen Schwankungen durch Stilllegungen oder Erschöpfung der Vorkommen betroffen war oder sein wird.

Verkehrlich ist die Stadt Schöningen sehr gut in das regionale und überregionale Straßennetz, über die Bundesstraßen B 82 nach Westen und über die B 244 (Helmstedt - Halberstadt) nach Süden eingebunden. Über letztere wird im Norden die Bundesstraße B 1 und über den Anschluß Helmstedt die Bundesautobahn A 2 (Berlin - Hannover) erreicht.

Über die Bahnlinie Wolfenbüttel - Helmstedt ist Schöningen an die Bahnmagistrale Köln - Berlin angeschlossen.

Der Ortsteil Esbeck liegt nördlich von Schöningen und ist über die Bundesstraße B 244 und die Kreisstraße 23 angebunden.

In der Stadt Schöningen leben zur Zeit ca. 14.200 Menschen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen entwickelt (Stand: 9. Änderung). Der Bebauungsplan „Im Messbeeke“ ist am 29.01.1982 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt in Kraft getreten. Der Plan wurde geändert. Die Änderung betraf lediglich Ziffer 2 der textlichen Festsetzung. Die Änderung wurde am 14.07.1988 dem Landkreis Helmstedt angezeigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 11.01.1989 in Kraft getreten.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um in Esbeck die Erweiterung der benachbarten Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet erfaßt ein bebautes Grundstück sowie ein Grundstück, das bisher im Plan als Spielplatzfläche (Grünfläche) ausgewiesen war. Der Spielplatz wurde bisher nicht eingerichtet. Ein Spielplatz wird hier zukünftig auch nicht erforderlich werden, da im angrenzenden Wohngebiet an der "Berliner Straße" ein ausreichend großer Spielplatz existiert. Für das bebaute Grundstück wird die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" beibehalten. Für die Spielplatzfläche (Grünfläche) wird ein "Allgemeines Wohngebiet" neu festgesetzt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baufläche - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO beibehalten bzw. festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das bisherige Wohngebiet beibehalten und entsprechend für das südlich neu hinzukommende Grundstück übernommen. Das Gleiche gilt für die Bauweise und die Geschossigkeit. Ebenfalls inhaltlich übernommen werden die relevanten textlichen Festsetzungen. Dabei entfällt eine Festsetzung, die bisher enthalten war und die die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO einschränkt. Diese textliche Festsetzung wird in einen parallel laufendem Verfahren (3. Änderung) im gesamten Planbereich aufgehoben.

Die textliche Festsetzung Ziff. 3 kommt neu hinzu, um einen Ausgleich des zusätzlich möglichen Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB und § 8a BNatSchG zu gewährleisten.

- Grünordnung und Landschaftspflege

Esbeck liegt am Ostrand des Höhenzuges "Elm".

Das Änderungsgebiet selbst ist Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans und umfaßt ca. 1.500 m². Davon sind ca. 1.000 m² bisher schon als Baufläche ausgewiesen. Somit werden mit der Änderung des Bebauungsplans lediglich auf ca. 500 m² Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet. Diese Eingriffe sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Über diesen wird in Abwägung mit allen anderen Belangen entschieden.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb eines Wohngebietes. Aufgrund dieser isolierten Lage und der vorgefundenen Situation (artenarme Ruderalflur) erfolgen Eingriffe lediglich in die Schutzgüter "Boden" und "Grundwasser".

Zur Minimierung des Eingriffs wurde ein niedrige Grundflächenzahl festgesetzt, so daß es hier maximal zu einer zusätzlich möglichen Versiegelung von ca. 200 m² kommen kann.

Zum Ausgleich dieses Eingriffs sieht der Plan vor, daß je 100 m² Versiegelung Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

Für die erforderlichen Bäume reicht der Platz auf dem Grundstück aus, wenn man berücksichtigt, daß das Grundstück größtenteils durch öffentliche Fläche (Straße) begrenzt wird. Hier sieht das Nachbarschaftsgesetz geringere Grenzabstände für Bäume vor, als zu anderen Nachbarschaften, zumal die Festsetzung ermöglicht, neben den angeführten Großbäumen auch die Anpflanzung kleinerer Laubbäume, wie Eberesche und Obstbäume vorzunehmen.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, daß erfahrungsgemäß eine vollständige Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eher unwahrscheinlich ist.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen sehr geringfügigen Eingriff, der der Ergänzung vorhandener Nutzung dient. Nach Abwägung und unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sieht die Stadt damit alle Belange ausreichend berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Die **AVACON AG** teilt in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2001 mit, daß sie davon ausgehen, daß der Fortbestand der in den ausgewiesenen Gebieten vorhandenen Netzanlagen gesichert ist. In diesem Zusammenhang weisen sie darauf hin, daß eine Überbauung dieser Anlagen, insbesondere der Gas- und Wasserleitungen, nicht zulässig ist.

Falls im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an Elektrizität, Erdgas bzw. Trinkwasser entsteht, werden eventuell Erweiterungen bzw. Verstärkungen der in diesem Bereich vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel wird zu gegebener Zeit abgestimmt. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (ABEltV)", der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden (AVBWasserV)" den Bauträgern angelastet.

- Spielplatz

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit Schreiben vom 22.03.2001 darauf hin, daß für den Wegfall des Spielplatzes und Zuordnung des Spielplatzes an der "Berliner Straße" die Zulassung einer Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 NSpPG durch die Bezirksregierung Braunschweig formal erforderlich ist.

- Wasserwirtschaft/ Wasserrecht

Der **Landkreis Helmstedt** teilt mit Schreiben vom 22.03.2001 folgendes mit:

Unmittelbar südlich anschließend an den aktuellen Änderungsbereich verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Entlang dieses Gewässers gilt nach der entsprechenden Unterhaltungsordnung eine Baubeschränkung in Form des sog. "Räumstreifens". Sollte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung die Herstellung einer Zufahrt über dieses Gewässer hinweg beabsichtigt sein, so bedürfte es für die damit verbundene Verrohrung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 91 NWG. Ein entsprechender Antrag wäre rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises als Untere Wasserbehörde zu stellen.

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt mit seiner Stellungnahme vom 22.03.2001 mit, daß die Prüfung nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässer-kundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG ersetzt.

- Archäologie

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit Schreiben vom 22.03.2001 darauf hin, daß das Baugebiet "Im Messbeeke" in seiner Gesamtheit in der Nachbarschaft bekannter Bodendenkmale liegt, und auch im Baugebiet selbst mit entsprechenden Bodenfunden gerechnet werden muß. Deshalb werden bei der Realisierung der zusätzlich zulässig werdenden Bebauung archäologische Kontrollen durchzuführen sein. Zu diesem Zwecke ist der Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vor deren Beginn der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt oder dem Bezirksarchäologen anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde wie Verfärbungen, Keramikscherben, Knochen u.ä. zu Tage treten, so wären die Bauarbeiten zu unterbrechen und die zuständige Denkmalschutzbehörde hinzuzuziehen.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand als Bürgerversammlung in den Bürgerstuben, Esbeck am 28.07.1998 statt.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.03.2001 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 09.04.2001 bis zum 08.05.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten jedoch nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Plans. Die Begründung wurde ergänzt.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ¹⁾
- Grenzregelung ¹⁾
- Enteignung ¹⁾

3.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet und der Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar.

4.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.04.2001 bis 08.05.2001 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.06.01 durch den Rat der Stadt Schöningen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan "Im Messbeeke", 2. teilweise Änderung beschlossen.

Schöningen, den 14. Juni 2001


.....
(Bürgermeister)




.....
(Stadtdirektor)

¹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.