

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "ÜBER DER GRASMÜHLE"
STADT SCHÖNINGEN, LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT SCHÖNINGEN

1995/96

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN;
M. CRONE, K. MÜLLER, G. STOSCHIK, B. HAUFE**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "ÜBER DER GRASMÜHLE" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

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

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes 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. Die Stadt Schöningen versucht, durch die Ausweisung von entsprechenden Flächen Gewerbe anzusiedeln, da der Standort vor allem durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze günstig zu beurteilen ist.

Verkehrlich ist die Stadt Schöningen sehr gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Über die Bundesstraßen B 82 nach Westen und B 244 (Helmstedt - Halberstadt) nach Süden eingebunden, wird über letztere nach 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.

In der Stadt Schöningen leben zur Zeit ca. 15.200 Menschen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen entwickelt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan vorgenommen.

Im Anzeigeverfahren wurde vom Landkreis Helmstedt, mit Verfügung vom 13.06.1996 (AZ: 63/692-21-54019.01-31) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, wenn die Maßgabe zur nochmaligen öffentlichen Auslegung befolgt wird.

Der Rat der Stadt Schöningen ist den Maßgaben am 16.10.1996 beigetreten. Zur Erfüllung der Maßgabe wurde der Plan in der Zeit vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 öffentlich ausgelegt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Stadt Schöningen Flächen für Gewerbeansiedlungen zu schaffen und damit der Stadt Schöningen die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben.

Schöningen ist, auch aufgrund seiner Rohstoffvorkommen, ein traditioneller Industrie- und Gewerbestandort.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen will die Stadt Schöningen Möglichkeiten zur Entwicklung der Wirtschaftsstruktur eröffnen, um durch die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe ein differenziertes Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Dies entspricht auch den Forderungen des regionalen Raumordnungsprogramms nach Arbeits- und Ausbildungsplätzen in zumutbarer Nähe zum Wohnort, sowie nach Verringerung des Auspendlerüberschusses.

Die Planfläche selbst wird zukünftig im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt unbebaute Flächen im Südosten der Stadt Schöningen. Diese Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits Gewerbebetriebe (im Westen) sowie im Osten die zentrale Kläranlage der Stadt Schöningen. Diese wird z. Zt. modernisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 6,2 ha.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiet Gewerbegebiet (GE)

Das geplante Baugebiet bedeutet eine Fortführung der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbenutzung. Entsprechend wird als geplante Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich einerseits an der vorhandenen Bebauung, andererseits wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 eine für gewerbliche Zwecke angemessene Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

Ferner setzt der Plan keine Bauweise fest, um zukünftigen Interessenten möglichst wenig bauliche Beschränkungen aufzuerlegen. Die Festsetzung der Firsthöhe orientiert sich am vorhandenen Bestand.

Zur Ausbildung des Ortsrandes wird im Süden und Westen eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Norden des Plangebietes entlang der Landesstraße wurde eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus Bestimmungen des Nieder-

sächsischen Straßengesetzes (§ 24 (1) NStrG.). Zur Landesstraße wurde zusätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes quert eine 110-kV-Hochspannungsleitung die Gewerbefläche. Hier wurde ein Leitungsrecht vorgesehen. Bei der Nutzung innerhalb des Leitungsrechtes (Schutzstreifen von 25 m beidseitig) ist eine Einzelfallabstimmung mit der Betreiberin (BKB) erforderlich. In Verlängerung der in Ost-West-Richtung laufenden Erschließungsstraße wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Hier soll die Leitungsführung abgesichert aber auch der befahrbare Anschluß des Regenwasserrückhaltebeckens gewährleistet werden.

- Grünflächen

Östlich der Gewerbefläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird vom Norden her über den Ausbau eines vorhandenen Feldweges erschlossen. Diese Straße wird auch in Zukunft dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten muß daher bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Oschersleber Straße, die inzwischen zur Landesstraße (L 652) umgewidmet wurde und ausgebaut werden soll, ist mit der für die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlichen Fläche bereits im Plan berücksichtigt. Ebenfalls in den Geltungsbereich hineingenommen wird die Straßenfläche, die für den neuen Straßenanschluß der Erschließungsstraße im Nordwesten des Planbereiches (Lange Trift) erforderlich ist.

Im Zentrum des neu geplanten Gewerbegebietes erfolgt die Erschließung über eine neu zu erstellende Stichstraße, die in einem Wendekreis endet.

Erforderliche Sichtdreiecke sind in den Plan eingetragen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Raum Rechnung getragen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den vom Landkreis Helmstedt beauftragten privaten Träger. Die Haupteerschließungsstraßen und Wendepunkte sind so breit ausgelegt, daß sie von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden können. Sollten hinterliegende Grundstücke über

private Erschließungsanlagen angebunden werden, so ist dafür Sorge zu tragen, daß die Müllbehälter an den Abfahrtagen an der Haupteerschließung bereit stehen.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind auf geeigneten Deponien zu entsorgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das regionale Stromversorgungsunternehmen ÜZH und bereitet keine Probleme.

Entlang des jetzigen Feldweges verläuft eine 20 kV-Freileitung die der Versorgung von Aussiedlerhöfen dient. Diese soll im Rahmen des Straßenausbaus als Erdkabel verlegt werden.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch die ÜZH Gas und Wasser GmbH. Probleme bestehen nicht.

Wegen der örtlichen Verhältnisse kommt eine Versickerung nur in geringem Umfange in Betracht. Es ist beabsichtigt, das Regenwasser über die geplante Rückhaltung zu sammeln und zu entsorgen.

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und über Kanalleitungen der Stadt der Zentralkläranlage in Schöningen zugeführt und dort gereinigt. Bei Inanspruchnahme des Baugebiets ist die Zentralkläranlage, die sich derzeit im Bau befindet, fertiggestellt. Sie ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser des Baugebiets aufzunehmen.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Helmstedt herzustellen.

- Grünordnung und Landschaftspflege

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen kann von einem Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vom 09.07.1990 ausgegangen werden. Es hat gem. § 8 a BNatG ein Ausgleich stattzufinden.

Schöningen liegt am Ostrand des Höhenzuges Elm.

Das Plangebiet selbst liegt am südöstlichen Rand von Schöningen und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6,2 ha. Die Bodenverhältnisse sind durch Lößablagerungen geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet. Diese Eingriffe sind gemäß § 10 NNatG sowie § 8a BNatG auszugleichen. Über diesen

Ausgleich entscheidet die Gemeinde in Abwägung mit allen anderen Belangen. Im Nachstehenden erfolgt eine Darstellung und Bewertung des betroffenen Raumes und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff.

Außerdem werden die zur Vermeidung des Eingriffes und zum Ausgleich getroffenen Maßnahmen dargestellt sowie die vorgenommenen Abwägungen der Stadt gemäß § 1 (6) BauGB.

Das Landschaftsbild im Planungsbereich wird bestimmt durch die landwirtschaftlich genutzten Felder vor allem in südlicher Richtung.

Das Plangebiet selbst ist, bis auf die Wegeparzelle im Westen intensiv genutztes Ackerland. Es wird im Norden durch die Landesstraße L 652 begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich die zentrale Kläranlage von Schöningen. Das Gelände ist eben, größere Baum- oder Strauchgruppen sind nicht vorhanden. Die vorgefundenen Arten und Lebensgemeinschaften sind bis auf einen schmalen Streifen von ca. 0,05 ha entlang des asphaltierten Feldweges im Westen (ca. 0,1 ha) durch das intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerland bestimmt (naturferner Biotoptyp).

Der Boden ist durch die bisherige Nutzung ein stark überprägter Naturboden. Die Grundwassersituation ist ebenfalls aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als beeinträchtigt zu bewerten.

Durch die gering versiegelte Fläche sind die Luft und klimatischen Bedingungen gering belastet.

Durch die Planung werden im Geltungsbereich keine aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen betroffen. Die zu erwartenden Eingriffe sind für die Schutzgüter Boden, Luft, Grundwasser und für das Landschaftsbild relevant.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft resultieren in erster Linie aus der zu erwartenden Versiegelung. In der näheren Umgebung von Gebäuden ist zudem mit kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Der Anteil der Gewerbefläche beträgt ca. 5,25 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 wäre eine Versiegelung der Baufläche von ca. 3,15 ha möglich, zuzüglich der Straßenneuplanung ca. 0,25 ha eine Gesamtversiegelung von ca. 3,4 ha. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit festgelegt, im Baugebiet nur einen Versiegelungsgrad von 60 % zuzulassen (Grundflächenzahl 0,6). Dies geschieht einerseits, um so einen Einfluß auf Art und Größe der anzusiedelnden Betriebe auszuüben und andererseits um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Der Stadt Schöningen ist bekannt, daß die BauNVO'90 über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus eine weitere Versiegelung durch bestimmte Anlagen zuläßt, und zwar um 50 % des GRZ-Wertes, maximal bis zum Wert von 0,8. Bei der Ermittlung der versiegelten Fläche ist davon ausgegangen worden, daß die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auch in Gewerbegebieten in vielen Fällen nicht in Anspruch genommen wird, so daß selbst eine Ausnutzung der festgesetzten 0,6 auf allen Grundstücken erfahrungsgemäß nicht vollzogen wird. Die Stadt geht dabei

von zu erwartenden Eingriffen und nicht von den höchstmöglichen Eingriffen aus. Diese Einschätzung wird insbesondere bei Betrachtung der bebauten Gewerbegrundstücke in der Nähe des Plangeltungsbereiches bestätigt, die einen Versiegelungsgrad von ca. 50 % - 60 % aufweisen. Darüber hinaus ist mit der in § 14 (4) Niedersächsische Bauordnung (NBauO, in der Fassung vom 13.07.1995) getroffenen Regelung eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Stellplätzen, sowie Zu- und Abfahrten vorzusehen.

Der Plan sieht darüber hinaus zur Eingriffsminimierung die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien beim Bau von Stellplätzen, Zufahrten etc. vor.

Zur Kompensation sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selber vorgesehen und durch textliche Festsetzungen abgesichert:

- Heckenartige Bepflanzung im Süden und Osten des Plangebietes
ca. 3.500 m².
- Je 20 lfm Straße soll ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden
ca. 600 m² (21 Bäume je 30 m² Anrechnungsfläche)
- Einfassung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen
ca. 1.200 m² (ca. 600 m à 2 m Breite i.M.)
- Je 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen
ca. 1.600 m² (52 Bäume je 30 m² Anrechnungsfläche)

Durch diese Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in das betroffene Schutzgut Landschaftsbild voll ausgeglichen. Durch die Randbepflanzung erfolgt eine Eingliederung ins Landschaftsbild, zusätzlich wird mit der Durchgrünung des Plangebietes eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation erreicht. Für die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft verbleibt nach Abzug der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von ca. 2,8 ha stark überprägtem Naturboden, der dem Naturhaushalt langfristig entzogen wird. Um diese Beeinträchtigungen zu kompensieren soll die Leistungsfähigkeit des Bodens auch in Bezug auf die Grundwasserbildung an anderer Stelle langfristig verbessert werden.

Zur Ermittlung von Art und Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wird auf die Grundzüge der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zurückgegriffen. Bei einer Orientierung an diesen Grundzügen sind bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, wie die stark überprägten Ackerböden im Plangebiet, Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 vorzusehen. Da eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle als Ausgleich für die Flächenversiegelung im Plangebiet nicht möglich ist, wird als Maßnahme geplant, eine Fläche aus der intensiven agrarischen

Nutzung zu nehmen und im Sinne der Extensivierung zu entwickeln (s.u.). Da eine Bodenversiegelung von 60 % durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird neben dem Schutzgut Boden auch das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt.

Als Vermeidungsmaßnahme ist hier die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens zu nennen, dessen Böschungsbereiche naturnah gestaltet werden sollen. Eine Kompensationsmaßnahme stellt die Rücknahme von grundwasserbelastenden Nutzungen (z.B. Verminderung von Düngereintrag) auf der nachgewiesenen Ersatzfläche dar. Diese Maßnahme wird mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden verbunden werden.

Es wird davon ausgegangen, daß mit der Kompensation für das Schutzgut Boden im übrigen auch die Schutzgüter Luft, Wasser und Grundwasser kompensiert werden können. Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser erachtet die Stadt einen Ausgleich über die Ersatzmaßnahme:

- Entwicklung von 1,0 ha Ackerland in schwach überprägtes Naßgrünland und Pflanzung von ca. 1000 Weidengehölzen

aus ausreichend:

Begründung:

Die Stadt erkennt nicht, daß hinsichtlich des Schutzgutes "Wasser" ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Diese läßt sich allerdings nicht hinreichend rechnerisch-quantitativ sondern nur wertend erfassen. Zu berücksichtigen ist, daß durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan von einer 60 %igen Versiegelung auszugehen ist. Auf den nicht versiegelten Flächen tritt eine Verbesserung der Grundwassersituation ein, da die intensive Düngung im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nunmehr entfällt. Des weiteren wird eine deutliche Verbesserung der Grundwassersituation mit besserer Wasserbindung und -reinigung, durch die im Baugebiet festgesetzten Pflanzgebote, die teilweise tief wurzelnden Bewuchs vorschreiben, erreicht. Ferner wird im naturnah begrüneten Regenrückhaltebecken des Baugebietes die Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung verbessert. Schließlich wird auf der extern gelegenen 1 ha großen Kompensationsfläche "Im Horn" durch Vernässung und Aufgabe der Intensivlandwirtschaft sowie durch Bepflanzung, die bisherige Beeinträchtigung der Grundwassersituation beseitigt und gleichzeitig erheblich verbessert. Die Vorhaltung weiterer Flächen im Hinblick auf eine etwa verbleibende Nichtkompensation kann die Stadt Schöningen aufgrund ihrer äußerst angespannten wirtschaftlichen Situation (fehlerhafter Haushaltsausgleich) und aufgrund der Tatsache, daß die dafür benötigten Flächen weitgehend einer Disposition der Stadt Schöningen entzogen sind (Waldgebiet Elm, Landschaftsschutzgebiet, Braunkohletagebaufelder, Vorbehaltsflächen Landwirtschaft, Bodenschätze), nicht vornehmen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß die die Stadt Schöningen treffenden erheblichen finanziellen Belastungen größtenteils durch Maßnahmen

verursacht werden, die gleichzeitig zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führen (Rekultivierungs- und Sicherungsmaßnahmen eines Altlastenstandorte im Bereich des Ohrleber Weges in unmittelbarer Nähe des Baugebietes und Neubau der Kläranlage, Neubau der Ortskanalisation Hoiersdorf).

Weitere der darüber hinausgehenden Ersatzmaßnahmen führen zu einer Verteuerung der Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung des dramatischen regionalen (BKB, VW) und lokalen (Abo, Stahlbau Weber) Arbeitsplatzverlustes und weit über dem Bundesdurchschnitt liegender Arbeitslosenquote muß nach Auffassung der Stadt Schöningen unter Zurücktritt aller weiteren relevanten Belange dem Ziel der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung der Vorrang eingeräumt werden.

Als Ersatzmaßnahme wird die Stadt daher die

- Entwicklung von 1,0 ha Ackerland in schwach überprägtes Naßgrünland veranlassen.

Die Maßnahme soll auf einer Fläche in der Nähe der Schöninger Aue auf einen Flurstück mit der Bezeichnung "Das Horn" erfolgen. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und steht daher für diese Maßnahme zur Verfügung.

Dabei ist eine Bepflanzung mit Weidengebüsch ca. 1000 Stück sowie die Vernässung der Fläche vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt die vorgenannte Ersatzmaßnahme in Abstimmung mit den betroffenen angrenzenden Landwirten, den Interessenverbänden der Landwirte (Landwirtschaftskammer und Landvolk) sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises vorzunehmen.

- Immissionsschutz

Unmittelbar nördlich an das Bebauungsgebiet grenzt die Landesstraße L 652 auf deren Nordseite sich eine als Mischgebiet einzustufende Bebauung befindet an. Um sicher zu gehen, daß die Belange des Lärmschutzes ausreichend gewahrt werden, hat die Stadt das Büro Bonk, Maire, Hoppmann mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Stadt Schöningen macht sich das Gutachten zu eigen. Es ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigefügt, wobei die Stadt sich der Argumentation des Schallgutachtens anschließt, daß bei Zugrundelegung der Orientierungswerte im Gewerbegebiet (65/50 dB(A)) die MI-Orientierungswerte an der angrenzenden Nutzung nahezu eingehalten werden können. (Schalltechnische Gutachten -95032- Bonk-Maire-Hoppmann, S. 10).

Die Ausweisung entspricht dem "Modell O" gemäß schalltechnischem Gutachten.

Die Stadt hat dieses Modell gewählt, um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen zu können. Der Ansatz "Modell O" führt in dem am stärksten betroffenen Aufpunkt (1) zu einer Überschreitung der o.g. Orientierungswerte um 0,5 dB(A).

Eine derart geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte kann als Ergebnis der städtebaulichen Planung akzeptiert werden.

Unter der Voraussetzung, daß es sich bei der als MI-Fläche eingeschätzten Bebauung nördlich der Landesstraße um einen "Siedlungssplitter" bzw. eine Bebauung um unbeplanten Außenbereich handelt, hat die Stadt in ihrer Abwägung der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes den Vorrang gegenüber der o.g. geringfügigen Überschreitung an einen Aufpunkt eingeräumt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Orientierungswerte als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung zu verstehen sind und entsprechend den Regelungen der VVBauG nach dem Ergebnis der Abwägung im jeweiligen Einzelfall überschritten oder unterschritten werden können. Eine zwangsläufige Koppelung an die (zahlengleichen) Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen, da im Rahmen der städtebaulichen Planung die kumulative Wirkung aller Gewerbelärmimmissionen aus dem geplanten GE-Gebiet betrachtet wurden.

Für die im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird keine Beschränkung vorgesehen. Der Empfehlung einen

Abstand von 20 m zur Straße hierfür einzuhalten (Schalltechnisches Gutachten -95032-Bonk-Maire-Hoppmann S. 11), wird insofern gefolgt, als eine generell von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Landesstraße festgesetzt wurde.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune, die hier zu erwartenden Emissionen z. B. in Verbindung mit der Trocknung und Einlagerung von Getreide sind im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme zu tolerieren.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

- Der Landkreis Helmstedt weist mit Schreiben vom 23.11.1995 darauf hin, daß noch nicht feststeht, ob das im östlichen Teil des Planes festgesetzte Regenrückhaltebecken einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegt. Dies hängt von der Zweckbestimmung des Beckens ab, und insbesondere davon, ob eine Behandlung des Abwassers erfolgen soll. Zu dieser Frage wäre zu gegebener Zeit mit dem Umweltamt beim Landkreis als Untere Wasserbehörde Kontakt aufzunehmen.

- Die Deutsche Telekom AG gibt mit Schreiben vom 14.11.1995 den folgenden Hinweis:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Göttingen, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Ressort BZN 66, Telefon (0531) 272-3601, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Außerdem bitten sie, ihnen eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

- Die ÜZH weist mit Schreiben vom 07.11.1995 darauf hin, daß sie möglichst frühzeitig über konkrete Planungen unterrichtet werden möchten. Außerdem muß bei Bepflanzungsmaßnahmen im Nahbereich der Leitung berücksichtigt werden, daß ein Sicherheitsabstand von ca. 3 m zu den Leiterseilen bei größtem Durchhang einzuhalten ist und die Gewächse im Laufe der Zeit diesen erforderlichen Mindestabstand unterschreiten, sind sie auf Kosten der Unterhaltungspflichtigen auszuästen oder zu entfernen.

Sie weisen vorsorglich darauf hin, daß Bauarbeiten im Bereich der Leitung mit besonderer Vorsicht ausgeführt werden müssen, da unzulässige Näherungen mit Baumaschinen oder ähnlichem zu lebensgefährlichen Verletzungen führen können.

Da im Zuge der Bebauung des Industriegebietes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie erwächst, wird eine Erweiterung des in der Nähe vorhandenen Netzanlagen erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß auf dem beplanten Gelände mehrere Transformatorenstationen errichtet und in unser Mittelspannungsnetz eingebunden werden müssen. Eine Festlegung über die Art und die Anordnung der Transformatorenstationen kann jedoch erst nach Einsichtnahme, detaillierter Bauunterlagen und Kenntnis über den jeweiligen Elektrizitätsbedarf erfolgen.

Die Kosten für diese Netzerweiterungen werden gemäß den "Allgemeine Bedingungen für die Belieferung von Sonderabnehmern mit elektrischer Energie" den Bauträgern angelastet.

- Altlasten

Der Landkreis Helmstedt weist mit Schreiben vom 23.11.1995 darauf hin, daß sich unweit südwestlich des Planbereiches zwei Altablagerungen befinden. Die nächstgelegene hat ein Volumen von etwa 6.000 m³ und erstreckt sich an der Nordostseite des ehemaligen Bahndammes nach Hörensleben, die andere liegt jenseits dieses Bahndammes. Von diesen beiden Altablagerungen gehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand allerdings keine nachteiligen Einflüsse für das Planungsgebiet aus.

Außerdem schließen sich nordwestlich des Planbereiches jenseits der Oschersleber Straße Flächen an, für die erhebliche Bodenverunreinigungen aus früherer gewerblicher Nutzung bekannt sind. Da die genauen Grenzen des verunreinigten Bereiches nicht bekannt sind, kann leider nicht definitiv ausgeschlossen werden, daß die solchermaßen verunreinigte Fläche auch noch über die Oschersleber Straße hinausreicht. Sollte während der späteren Realisierung der Planung verunreinigtes Erdreich zu Tage treten, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und das Umweltamt beim Landkreis ist zu verständigen.

- Straßen und Verkehr

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel bittet mit Schreiben vom 13.11.1995 bei der weiteren Planung bzw. bei der Realisierung um die Beachtung der folgenden Hinweise:

Für die Einmündung in die L 652 ist gem. § 34 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel abzuschließen. Hierzu sind Planunterlagen

(4fach), entsprechend dem als Anlage beigefügten Merkblatt "Einzelheiten zum Fertigen von Planunterlagen für den Bau von Einmündungen", zu erarbeiten und dem Antrag zum Abschluß einer Vereinbarung beizufügen.

Die dem Straßenbauamt Wolfenbüttel durch den Bau der neuen Einmündung entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind in kapitalisierter Form dem Amt zu erstatten.

Für das neue Baugebiet werden seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kostenübernahme für solche Anlagen in Aussicht gestellt.

- Naturschutz

Das Staatliche Forstamt Schöningen bittet mit Schreiben vom 22.11.1995 um Berücksichtigung folgender Anregung:

Aus forstfachlichen und ökologischen Gründen wird empfohlen, daß bei der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nur Bäume und Sträucher heimischer Herkunft Verwendung finden. Dies dient der Sicherung der heimischen Flora und ihrer gesamten genetischen Bandbreite. Gehölze aus dem "normalen" Garten- und Landschaftsbau erfüllen diese Kriterien oft nicht, so daß darum gebeten wird, dies bei den Ausschreibungen zur Bedingung zu machen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Stadt Schöningen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 05.02.96

Zu den o.a. ausgelegten Planunterlagen ist zu beanstanden, daß auf allen Plänen die Herausgebervermerke der Katasterverwaltung fehlen.

Beschluß:

Die Herausgebervermerke werden auf den Planunterlagen ergänzt.

Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 28.02.96

Hinsichtlich der beabsichtigten Planung des Gewerbegebietes "Über der Grasmühle" bestehen von hier aus immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Das in der Anlage beigefügte Gutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann vom 12.04.1995 Z/h - 95032 - zeigt, daß die von der TA-Lärm geforderten Lärmrichtwerte nicht sicher eingehalten werden können.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Angaben in der Begründung auf S. 10 werden korrigiert (Orientierungswerte 65/50 dB(A) und nicht wie fälschlich angegeben 65/59 dB(A)). Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Ausweisung entspricht dem "Modell O" gemäß schalltechnischem Gutachten.

Die Stadt hat dieses Modell gewählt, um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen zu können. Der Ansatz "Modell O" führt in dem am stärksten betroffenen Aufpunkt (1) zu einer Überschreitung der o.g. Orientierungswerte um 0,5 dB(A).

Eine derart geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte kann als Ergebnis der städtebaulichen Planung akzeptiert werden.

Unter der Voraussetzung, daß es sich bei der als MI-Fläche eingeschätzten Bebauung nördlich der Landesstraße um einen "Siedlungssplitter" bzw. eine Bebauung im unbeplanten Außenbereich handelt, hat die Stadt in ihrer Abwägung der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes den Vorrang gegenüber der o.g. geringfügigen Überschreitung an einen Aufpunkt eingeräumt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Orientierungswerte als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung zu verstehen sind und entsprechend den Regelungen der VVBauG nach dem Ergebnis der Abwägung im jeweiligen Einzelfall überschritten oder unterschritten werden können. Eine zwangsläufige Koppelung an die (zahlengleichen) Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen, da im Rahmen der städtebaulichen Planung die kumulative Wirkung aller Gewerbelärmimmissionen aus dem geplanten GE-Gebiet betrachtet wurden.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 27.02.96

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 23.11.1996 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht mitgeteilt, andererseits aber auch einige Planungsbeiträge geleistet. Bei dem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, für die Planungsbeiträge gilt inzwischen folgendes.

1. In meinem Planungsbeitrag Nr. 1 vom 23.11.1995 hatte ich bemängelt, daß die Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht über alle Schritte nachvollziehbar sei. Daraufhin hat die Stadt die Frage, in welchem Umfang eine Versiegelung des Bodens zu erwarten ist, vertieft behandelt und kommt dabei zu einem Ergebnis, daß ich wegen der bei Gewerbebauland üblichen streng betriebswirtschaftlichen Kalkulation langfristig zwar nicht für überzeugend halte, das ich aber auch nicht schlüssig widerlegen kann.

Unabhängig davon, ob 60 oder 80 % der Baugrundstücke versiegelt werden, kommt es zu einer Abwertung bezüglich der Schutzgüter "Boden" und "Wasser - Grundwasser" jeweils von der Wertstufe 2 zur Wertstufe 3; das maßgebliche Kriterium ist - wie aus den Tabellen 11 und 13 in den "naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung" ersichtlich ist - eine (auf das gesamte Gebiet bezogen) mehr als fünfzigprozentige Versiegelung.

Zu kompensieren ist dann bezüglich des Schutzgutes "Boden" nach Ziff. 4.3 der "naturschutzfachlichen Hinweise" eine Fläche von 3,4 ha im Verhältnis 1 : 0,3, mithin 1,02 ha x 1 Wertstufe. Bezüglich des Schutzgutes "Wasser - Grundwasser" beträgt der Kompensationsbedarf (5,25 + 0,25 =) 5,50 ha x 1 Wertstufe. Auf die Anpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken kommt es dabei für die Anwendung des in den "naturschutzfachlichen Hinweisen" dargestellten sog. "Breuer-Modells" überhaupt nicht an, weil die Wertstufe 3 allein schon wegen der mehr als fünfzigprozentigen Versiegelung erreicht wird.

Auf die so ermittelten Werte wäre die weitere Abwägung aufzubauen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Stadt hält an der in der Begründung aufgeführten Ersatzmaßnahme

- Entwicklung von 1,0 ha Ackerland in schwach überprägtes Naßgrünland, mit der Anpflanzung von ca. 1.000 Weidengehölzen fest.

Die Begründung wird überarbeitet.

Begründung:

Die Stadt verkennt nicht, daß hinsichtlich des Schutzgutes "Wasser" ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Diese läßt sich allerdings nicht hinreichend rechnerisch-quantitativ sondern nur wertend erfassen. Zu berücksichtigen ist, daß durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan von einer 60 %igen Versiegelung auszugehen ist. Auf den nicht versiegelten Flächen tritt eine Verbesserung der Grundwassersituation ein, da die intensive Düngung im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nunmehr entfällt. Des weiteren wird eine deutliche Verbesserung der Grundwassersituation mit besserer Wasserbindung und -reinigung, durch die im Baugebiet festgesetzten Pflanzgebote, die teilweise tief wurzelnden Bewuchs vorschreiben, erreicht. Ferner wird im naturnah begrünten Regenrückhaltebecken des Baugebietes die Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung verbessert. Schließlich wird auf der extern gelegenen 1 ha großen Kompensationsfläche "Im Horn" durch Vernässung und Aufgabe der Intensivlandwirtschaft sowie durch Bepflanzung, die bisherige Beeinträchtigung der Grundwassersituation beseitigt und gleichzeitig erheblich verbessert. Die Vorhaltung weiterer Flächen im Hinblick auf eine etwa verbleibende Nichtkompensation kann die Stadt Schöningen aufgrund ihrer äußerst angespannten wirtschaftlichen Situation (fehlerhafter Haushaltsausgleich) und aufgrund der Tatsache, daß die dafür benötigten Flächen weitgehend einer Disposition der Stadt Schöningen entzogen sind (Waldgebiet Elm, Landschaftsschutzgebiet, Braunkohletagebaufelder, Vorbehaltsflächen Landwirtschaft, Bodenschätze), nicht vornehmen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß die die Stadt Schöningen treffenden erheblichen finanziellen Belastungen größtenteils durch Maßnahmen verursacht werden, die gleichzeitig zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führen (Rekultivierungs- und Sicherungsmaßnahmen eines Altlastenstandorte im Bereich des Ohrleber Weges in unmittelbarer Nähe des Baugebietes und Neubau der Kläranlage, Neubau der Ortskanalisation Hoiersdorf).

Weitere der darüber hinausgehenden Ersatzmaßnahmen führen zu einer Verteuerung der Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung des dramatischen regionalen (BKB, VW) und lokalen (Abo, Stahlbau Weber) Arbeitsplatzverlustes und weit über dem Bundesdurchschnitt liegender Arbeitslosenquote muß nach Auffassung der Stadt Schöningen unter Zurücktritt aller weiteren relevanten Belange dem Ziel der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung der Vorrang eingeräumt werden.

2. Aus dem Planungsbeitrag Nr. 2 ist nach wie vor die Frage offen, welche Kosten die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme verursachen wird.

Beschluß:

Die Kostenangaben werden in der Begründung ergänzt.

3. Den Planungsbeitrag Nr. 3 hat die Stadt zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert, so daß es sich erübrigt, ihn zu wiederholen. Ergänzend dazu verweise ich auf meine parallel abgegebene Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, der eine Karte mit den Altstandorten im Bereich des Ohrleber Weges und der Langen Trift beigefügt ist.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird dort behandelt.

4. Den Planungsbeitrag Nr. 4 hat die Stadt berücksichtigt, indem sie die Baugrenzen erweitert und dadurch auch im Bereich der Hochspannungsfreileitung die grundsätzliche Möglichkeit einer baulichen Nutzung geschaffen hat. Gegen den zugleich im Anschluß an die textliche Festsetzung Nr. 9 auf dem Bebauungsplan angebrachten "Hinweis" habe ich jedoch deswegen Bedenken, weil ein Bebauungsplan kein zusätzliches Genehmigungsverfahren installieren darf, sondern Inhalt und Schranken des Eigentums definitiv bestimmen muß. Es bietet sich in dem gegebenen Zusammenhang an, in der textlichen Festsetzung Nr. 9 auf ein einschlägiges Regelwerk (z.B. eine VDE-Vorschrift) zu verweisen, nach dem die erforderlichen Schutzabstände zu bestimmen sind. Das schließt für die Praxis des bauaufsichtlichen Vollzuges eine einzelfallbezogene Beteiligung des betreffenden Energieversorgungsunternehmens nicht aus. Gerade im Hinblick darauf sollte in der Erklärung des Planzeichens "mit

Leitungsrechten zu belastende Fläche" noch die BKB AG als Begünstigte angegeben werden; die Angabe "Versorgungsträger" ist zu allgemein.

Beschluß:

Der Hinweis wird aus dem Plan herausgenommen. Der Inhalt wird in die Begründung aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Ziff. 9 wird um den Hinweis auf die DIN Vorschrift ergänzt.

Die Planzeichenerklärung wird durch die Nennung des Versorgungsträgers konkretisiert.

Ein weiterer Verfahrensschritt wird nicht erforderlich, da es sich hierbei um eine Korrektur im Sinne der Planeindeutigkeit handelt.

5. Der Planungsbeitrag Nr. 5 ist erledigt.
6. Der Planungsbeitrag Nr. 6 ist durch die inzwischen offensichtlich vorliegende Stellungnahme des Straßenbauamtes Wolfenbüttel ebenfalls erledigt.
7. Der Planungsbeitrag Nr. 7 gilt weiterhin, ohne daß es aber irgendwelche Änderungen an Planentwurf oder Entwurfsbegründung bedürfte. Der Sachverhalt ist bereits auf Seite 9 der Entwurfsbegründung dokumentiert.

Der Abschnitt 5.0 der Entwurfsbegründung gibt jetzt die Tatsache der finanziellen Förderung zutreffend wieder.

Weitere, neue Planungsbeiträge habe ich nicht mitzuteilen.

Beschluß:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, daß der Landkreis die Planungsbeiträge Nr. 5, 6 und 7 als ausreichend berücksichtigt erachtet.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 15.02.96

Der z.Zt. öffentlich ausliegenden o.a. Bebauungsplan stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Meine Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 13.1.95 sollen nach ihren Angaben berücksichtigt werden.

Nachrichtlich bitte ich die Grenzen des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes um die Straßenflächen zu erweitern, die für den neuen Straßen-

anschluß der Erschließungsstraße des o.a. geplanten Baugebietes erforderlich sind und nicht im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Landesstraße 652 enthalten sind.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Beschluß:

Der Geltungsbereich des Plans wird nachrichtlich korrigiert. Dabei werden im Nordwesten die Bereiche der Abbiegespuren erfaßt. Ein erneuter Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da sich die Straßenfläche im Besitz der Stadt befindet.

ÜZH Helmstedt, Stellungnahme vom 20.02.96

Die uns mit Ihrem Schreiben vom 23.01.1996 übersandten Unterlagen für die vorgenannte Bauleitplanung haben wir im Hinblick auf unsere Belange und der unseren Tochtergesellschaft ÜGW überprüft und nehmen, wie bereits teilweise im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger, nachfolgend Stellung.

Das Gewerbegebiet wird an der Westseite von einer 20-kV-Abzweigfreileitung zu den Aussiedlerhöfen tangiert. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes werden wir und die ÜGW die im Nahbereich vorhandenen Netzanlagen anpassen und erweitern. Des weiteren werden wir die vorgenannte Freileitung im Bereich des Gewerbegebietes durch ein Mittelspannungskabel ersetzen. Es ist jedoch sicherzustellen, daß die Freileitungsstrecke belassen werden kann, bis uns gesicherte und von Erdarbeiten unbeeinträchtigte Kabeltrassen sowie ein Stationsstandort zur Verfügung stehen.

Beschluß:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, daß bis zur Sicherung der Kabeltrassen im Straßenraum die Freileitungsstrecke und ein Stationsstandort gesichert, bzw. zur Verfügung gestellt werden müssen. Sie wird im Rahmen der Ausbauplanung die erforderlichen Abstimmungen mit der ÜZH, bzw. ÜGZ vornehmen.

Die von uns angestrebten Kabelführungen sind im beigefügten Lageplan blau und der Standort der erforderlichen Transformatorstation grün eingezeichnet. Wir bitten, die Kabeltrassen und den Stationsstandort bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und eine Fläche von ca. 5,0 m x 5,0 m für unsere Station im Bebauungsplan auszuweisen.

Den genauen Umfang der für uns bzw. der für die ÜGW durchzuführenden Tiefbauarbeiten können wir und die ÜGW erst bei dem vor Baubeginn notwendigen Ortstermin angeben. Bei dieser Gelegenheit sollte auch eine

Abstimmung der Ausführungsmodalitäten erfolgen.

Die jeweiligen Kosten der Netzerweiterungen werden gemäß den allgemeinen Bedingungen für die Belieferung von Sonderkunden den Bauträgern angelastet.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluß:

Die Stadt wird im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen und Wege die erforderlichen Abstimmungen in Bezug auf die Kabeltrassen mit den Versorgungsträgern vornehmen.

Der Stationsstandort wird entsprechend dieser Stellungnahme im Plan ausgewiesen. Ein weiterer Verfahrensschritt wird nicht erforderlich, da sich die Fläche z.Zt. im Besitz der Stadt befindet.

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 Wegeflächen 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 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege erfolgt durch die Stadt Schöningen oder auf vertraglicher Grundlage durch einen privaten Erschließungsträger.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

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

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Beleuchtung, Entwässerung und Begrünung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Schöningen erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen.

Die Stadt Schöningen verfügt über ein vollständiges Abwasserentsorgungssystem.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Stadt Schöningen vorgenommen. Die Erschließungsmaßnahmen werden aus Mitteln der Europäischen Union gefördert. Der entsprechende Bewilligungsbescheid liegt bereits vor.

KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DES INDUSTRIEPARKES "ÜBER DER GRASMÜHLE"

- Zusammenstellung -

1.	Straßenbau		
	1.1 Erstanlage	DM	525.000,00
	1.2 Endausbau	DM	250.000,00
2.	Straßenbeleuchtung	DM	60.000,00
3.	Regenwasserkanäle	DM	270.000,00
	3.1 Regenwasser-Grundstücksanschlüsse	DM	19.000,00
	3.2 Regenwasser-Rückhaltebecken und Vorflut	DM	173.000,00
4.	Schmutzwasserkanäle	DM	345.000,00
	4.1 Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse	DM	42.000,00
			<hr/>
		DM	1.684.000,00
5.	Wasserleitung	DM	90.000,00
6.	Herstellung der Gasleitungen	DM	90.000,00
			<hr/>
	Gesamtkosten	DM	1.864.000,00

**KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DIE EXTERNE KOMPENSATION
GEMÄß § 8a BNatG:**

1.	Anpflanzung von ca. 1000 verschiedenen Weidengehölze	DM	5.000,00
2.	Verlegung Ackerdrainage	DM	7.000,00
	Gesamtkosten	DM	<u>12.000,00</u>

Diese Kosten sind Kosten für diverse Pflegemaßnahmen sowie ein jährlicher Pachtzinsausfall hinzuzurechnen.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.01.1996 bis 29.02.1996 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.03.1996 durch den Rat der Stadt Schöningen als Begründung zum Bebauungsplan "Über der Grasmühle" beschlossen.

Schöningen, den 14.03.1996

..... *gez. Pause*

(Bürgermeister)

Siegel

..... *gez. Lübke*

(Stadtdirektor)

Die Begründung hat nach Maßgabe des Landkreises Helmstedt gem. §§ 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 erneut ausgelegen. Hierbei wurden keine neuen abwägungsbedürftigen Planungsbeiträge vorgebracht.

Schöningen, den

.....

(Bürgermeister)

.....

(Stadtdirektor)