Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
FB Planen und Bauen

27.06.2014

V 97/14

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan O 314 „Galgenbreite – 2. Änderung“
-erneute öffentliche Auslegung-

Im Rahmen der ersten Auslegung (vgl. Vorlage 53/14) hat der Landkreis Helmstedt angeregt, dass Bebauungsplanverfahren nicht nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren sondern nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Dies erleichtert die Auseinandersetzung mit den naturrechtlichen Belangen. Denn, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Verfahren nach § 13 a führt somit zu mehr Rechtssicherheit.

Da die entsprechenden Voraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB – überplante Grundfläche weniger als 20.000 m², keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen – erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Der Planstand erlaubt die erneute Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Parallel zur öffentlichen Auslegung soll die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

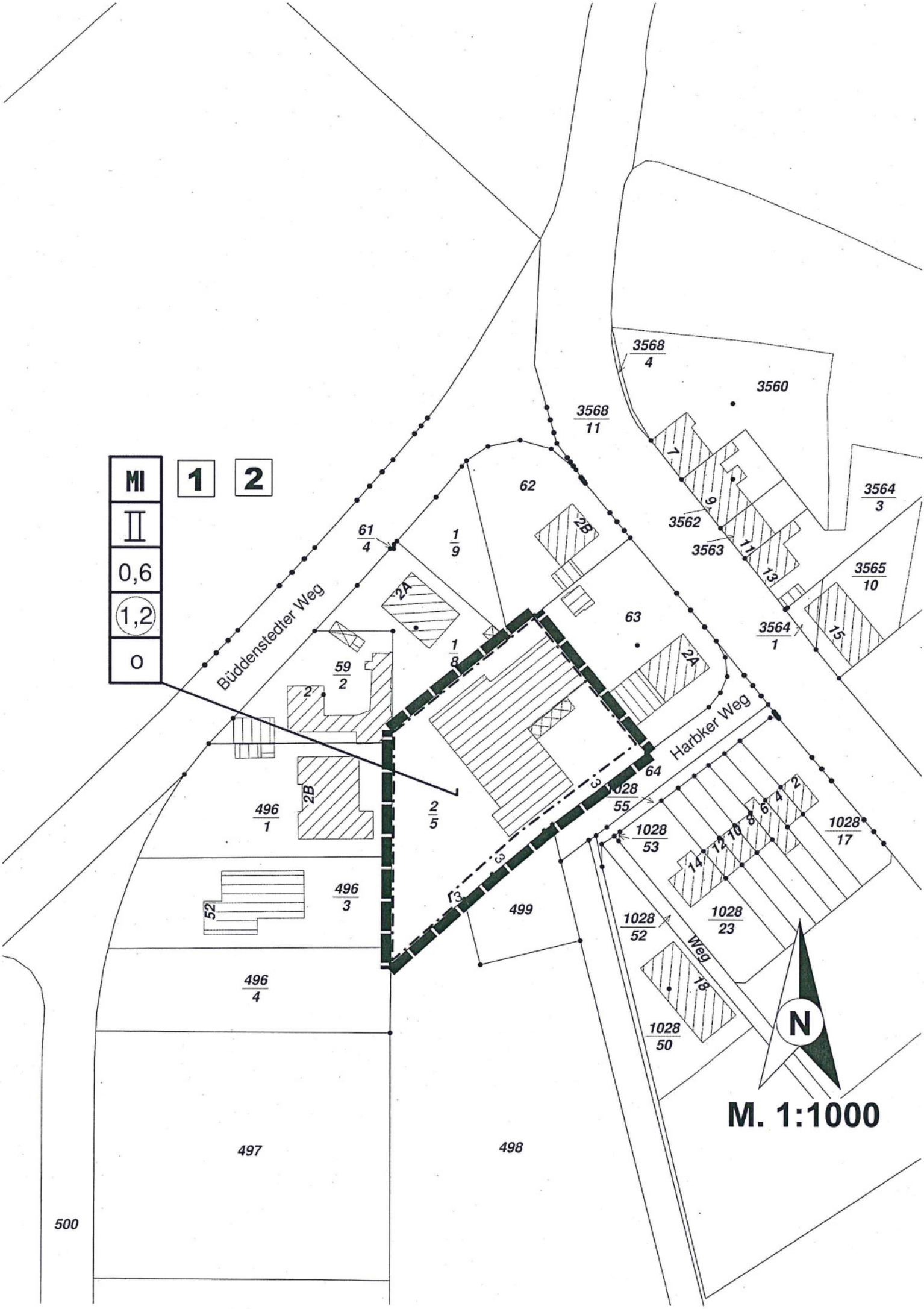
1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.

2. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlage
Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf


MI
1
2
II
0,6
1,2
o
Büddenstedter Weg
Harbker Weg
Weg
N
M. 1:1000
3568/4
3568/11
3560
3564/3
3565/10
3564/1
3562
3563
61/4
1/9
62
63
1/8
59/2
2/5
496/1
496/3
496/4
499
497
498
500
1028/55
1028/53
1028/52
1028/50
1028/23
1028/17
64
52
2A
2B
1
2
3
7
9
11
13
15
14
12
10
8
6
4
2
18

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet -s. textl. Fests. **1** **2**

Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschoßflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschose als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Die der Eisenbahnlinie zugewandten Außenbauteile (Wände/Fenster) von Schlafräumen haben das resultierende Schalldämmaß von 30 dB einzuhalten. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB).

2 Auf einem 2,00 m tiefem Streifen parallel zu den Vekehrsflächen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die aus dem Erdreich herausragen, unzulässig, sofern es sich um Gebäude im sinne des § 1 Abs. 2 NBauO oder Tankanlagen handelt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

BauNVO i. d. F. 20.09.2013

Hinweis: Durch die Änderung treten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung außer Kraft.

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/612610/O 314

Begründung zum Bebauungsplan Nr. O 314 „Galgenbreite“ (2. Änderung)

(im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Bahnhofsgelände an einer Stichstraße des Harbker Weges. Es liegt in der nördlichen Ecke des Stadtgebietes „Galgenbreite“ und ist etwa 2100 m² groß.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

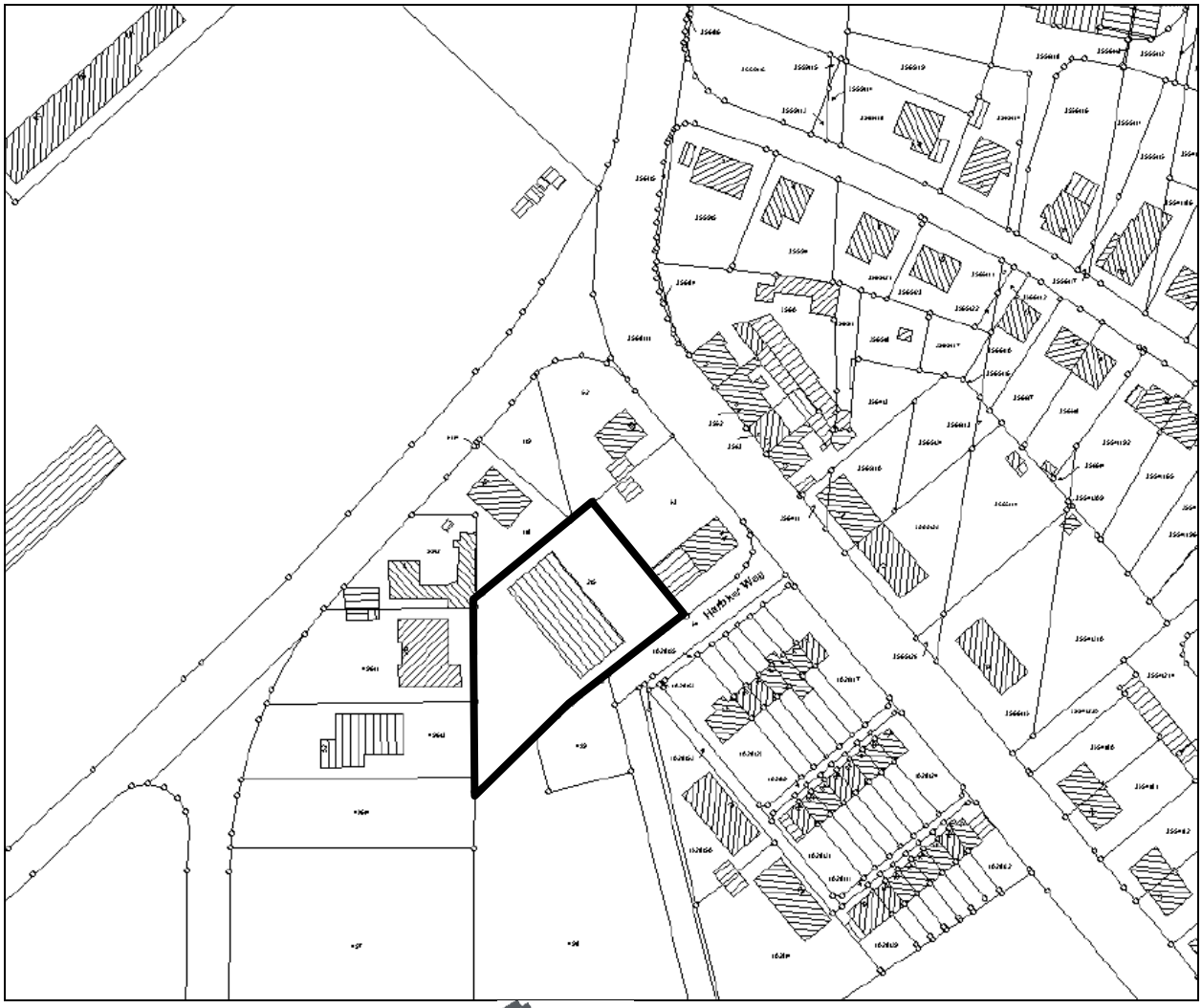


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2012 LGLN

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung wird erforderlich, um dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 5694 - 38 - 2/5 angemessene Möglichkeiten zur Erweiterung seines gewerblich genutzten Hauptgebäudes einzuräumen. Im Rahmen der Änderung wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes O 194 aus dem Jahr 1998, die das Plangrundstück betreffen, geprüft und dahingehend gegebenenfalls geändert. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Konzept und die Festsetzungen, insofern sie den aktuellen Planbereich nicht tangieren, werden dabei nicht verändert.

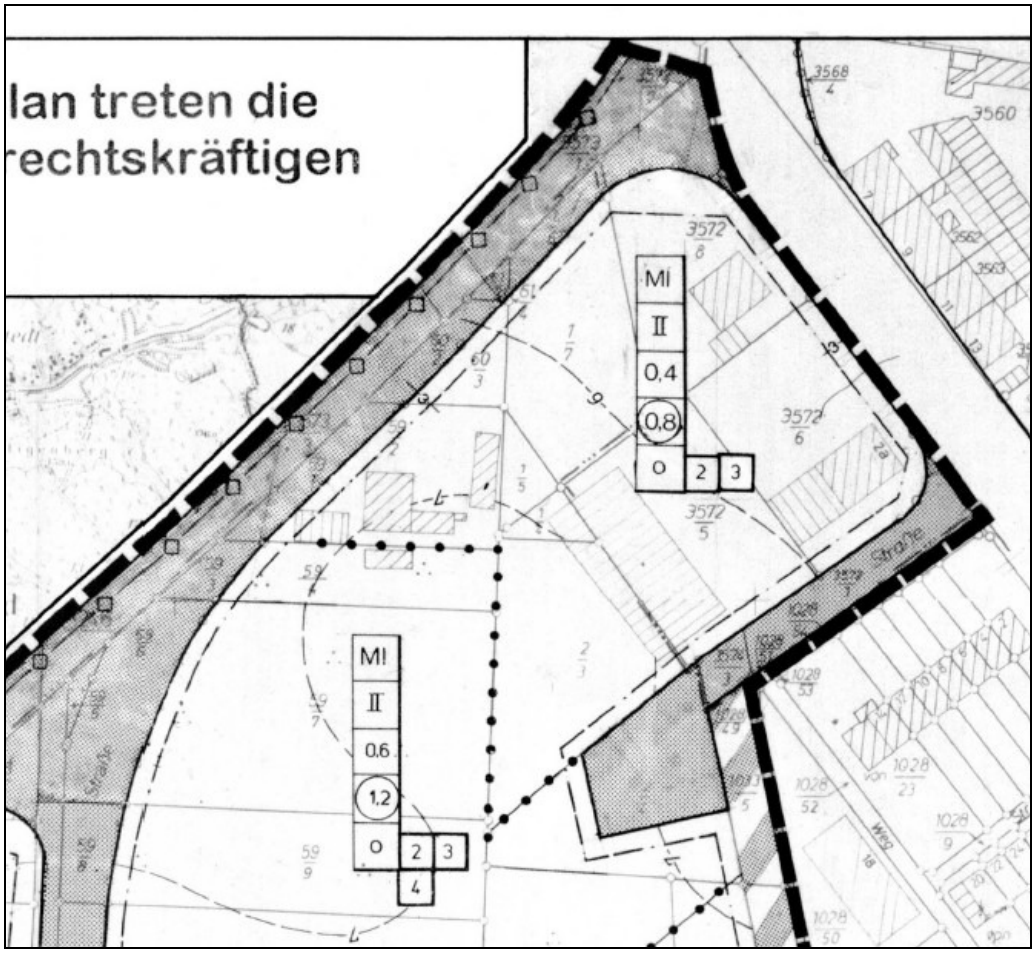


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan O 194 mit Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Modifikationen des Bebauungsplanes „Galgenbreite“, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet. Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 20.09.2013 zugrunde zu legen. Die Begründung für die Ursprungsfassung behält ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

a) Anpassung der GRZ und der GFZ an das benachbarte Mischgebiet, §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet von 0,4 auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 angehoben. Dies entspricht den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Gebietes mit ebenfalls überwiegend gewerblicher Nutzung (Abb. 2) und ermöglicht so

dem Eigentümer, sein Firmengebäude adäquat zu erweitern. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich hierbei an den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Notwendigkeit der Anhebung der GRZ besteht in der Tatsache, dass die baulichen Möglichkeiten bereits nahezu ausgereizt sind, der Wunsch nach baulicher Expansion auf dem Firmengelände jedoch weiterhin besteht.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht potentiell die Fläche, die gemäß § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt bzw. versiegelt werden darf. Dieser Wert darf durch Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO).

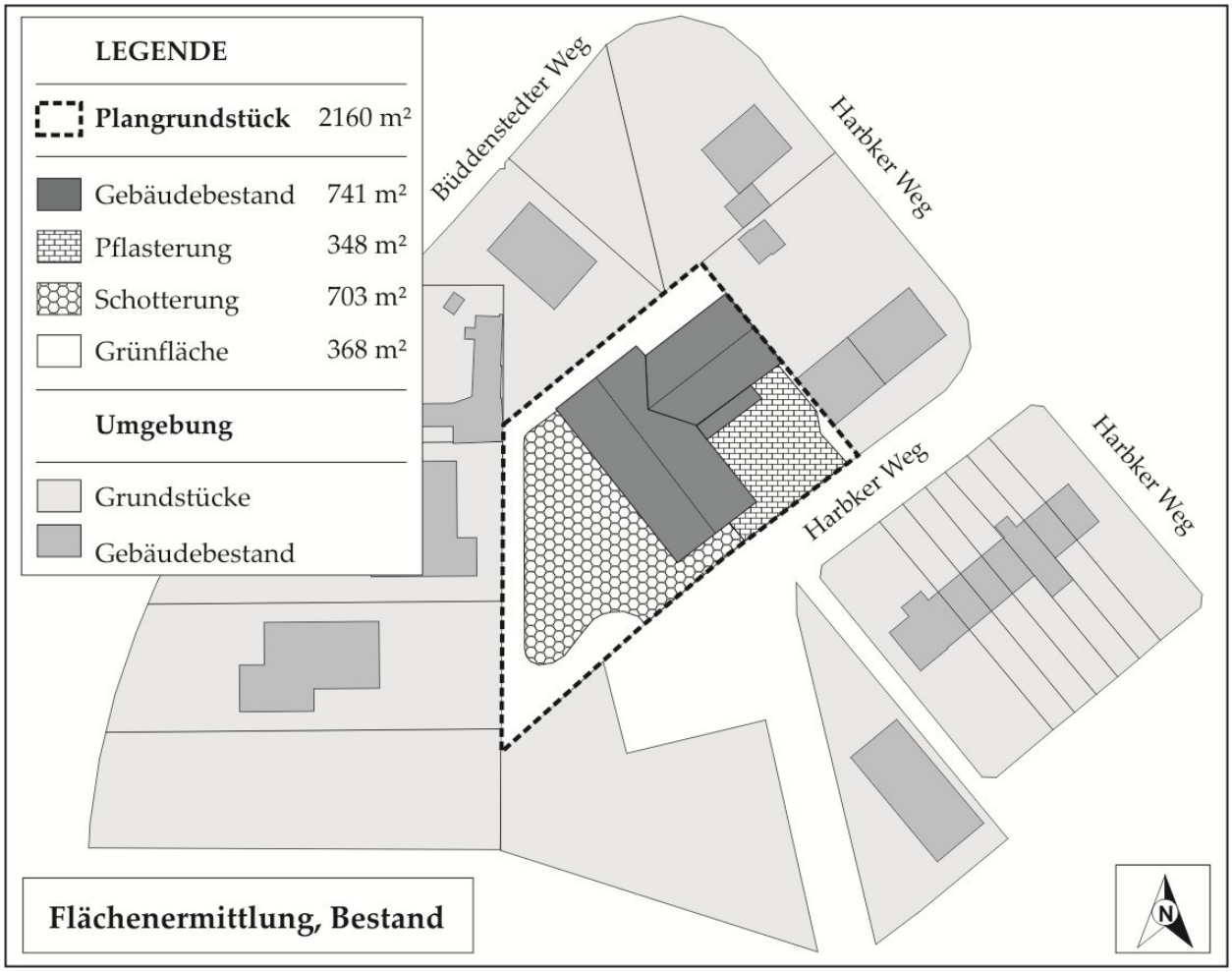


Abb. 3: Bestandssituation Flächenversiegelung

Das Plangrundstück weist aktuell eine überbaute Fläche von 741 m² auf. Das entspricht einer GRZ von 0,34. Nach den derzeitig gültigen Festsetzungen verbleibt damit ein Erweiterungspotential von etwa 120 m² - eine Dimension, die sich für einen Gewerbebetrieb mit steigendem Lagerbedarf für Teile hydraulischer Anlagen nicht rechnet. Die Anhebung der GRZ auf 0,6 böte dagegen ein Erweiterungspotential von etwa 555 m², was den in absehbarer Zeit anfallenden zusätzlichen Lagerkapazitäten entgegenkommt.

Durch die Anhebung der GRZ können bis zu 432 m² der Grundstücksfläche mehr mit Gebäuden versiegelt werden. Das bedeutet einen gewissen Verlust an Naturgütern, der jedoch angesichts der überwiegenden Beschaffenheit des Bodens (Schotterung, vgl. Abb. 3) als gering eingestuft wird. Angesichts der Alternative eines gänzlichen Neubaus auf einem freien Feld ist der Erhalt der Helmstedter Firma mit ihren Arbeitsplätzen und der Konzentration der Anlagen auf dem

Stammsitz innerhalb des Stadtgebietes die vorzuziehende Variante, da sie deutlich geringere Einbußen für den Naturhaushalt bedeutet. Diese städtebauliche Zielsetzung wurde bereits 1998 aufgestellt (vgl. rechtskräftige Begründung zum B-Plan O 194, S. 3). Unter dieser Voraussetzung sind durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf diesem konkreten Flurstück keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a (3) Bau GB ist in diesem Planverfahren nicht zu berücksichtigen.

5. Immissionsschutz

Nachverdichtung in einem Mischgebiet in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung wirft die Frage nach zu erwartenden zusätzlichen Immissionen auf. Da der Gebäudekomplex überwiegend zur Lagerung dient und die zu erwartende bauliche Erweiterung ebenfalls der Lagerung der zu verkaufenden Produkte dienen wird, ist mit keinen zusätzlichen Geruchs- oder Lärmimmissionen zu rechnen, die sich auf die benachbarte Wohnnutzung auswirken könnten.

Nur die vorhandenen Wohnungen südlich des Harbker Weges befinden sich in einem Allgemeinen Wohngebiet. Ansonsten grenzen an den Planbereich Mischgebiete.

6. Kosten

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, die GRZ und die GFZ moderat und dem umliegenden Mischgebiet entsprechend an die Bedürfnisse des Gewerbebetriebes anzupassen. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich.

Aus diesem Grund entstehen keine weiteren Kosten in Verbindung mit dem Bebauungsplan.

7. Verfahrensablauf

Da das geänderte Plangebiet weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist und keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet werden, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB - Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung - gewählt. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, das Monitoring und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13a (2) BauGB verzichtet.

Helmstedt, den 27.06.2014

Im Auftrag

B r u m u n d