

V o r l a g e

an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan O 314 „Galgenbreite – 2. Änderung“
-Satzungsbeschluss-**

Die 2. vereinfachte Änderung wird erforderlich, um dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 5694 - 38 - 2/5 angemessene Möglichkeiten zur Erweiterung seines gewerblich genutzten Hauptgebäudes einzuräumen. 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.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) des BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) des BauGB ist zweimal durchgeführt worden. Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 2 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

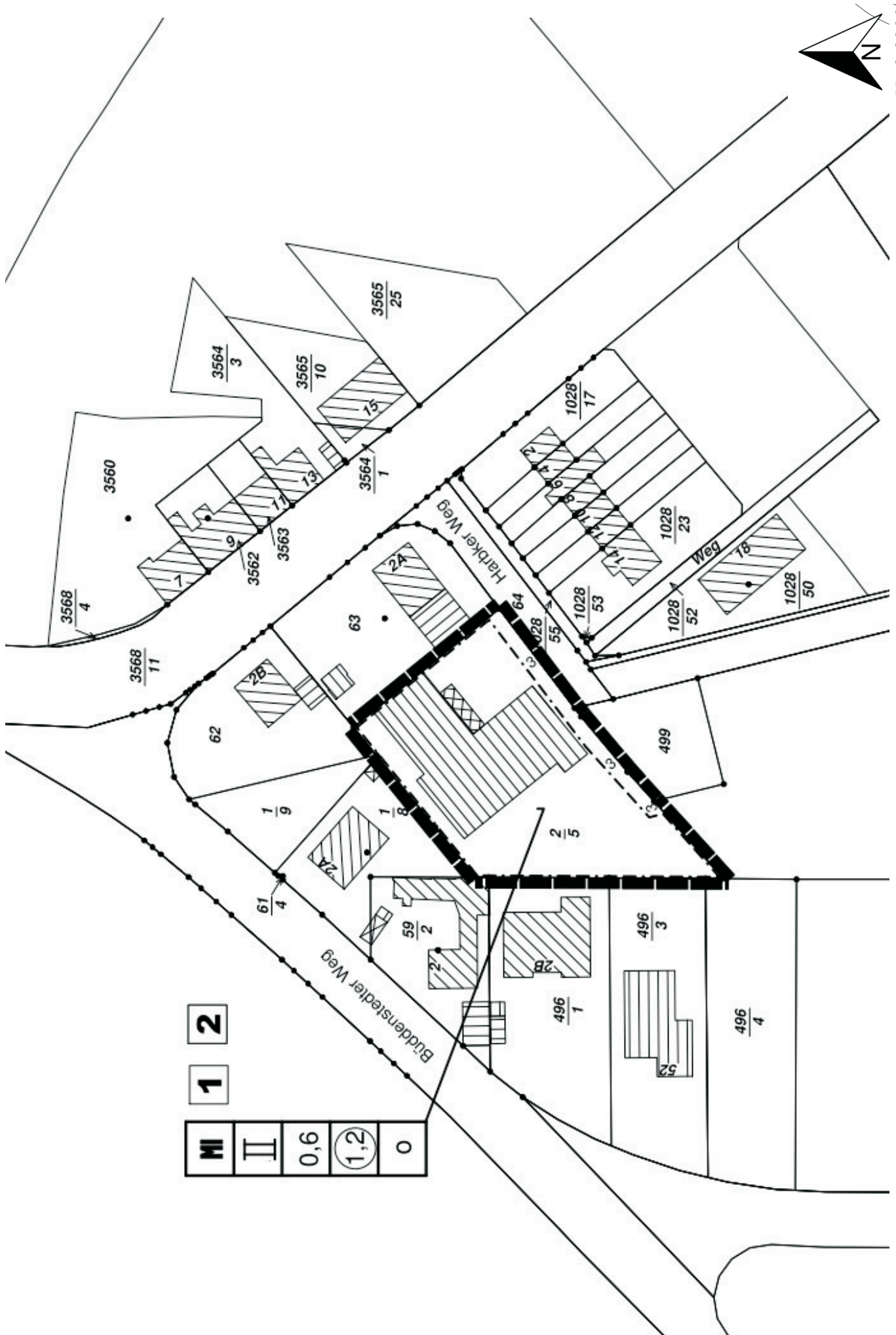
1. Der Abwägung (Anlage 2), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. O 314 „Galgenbreite – 2. Änderung“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen
Anlage 2: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen
Anlage 3: Begründung



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 Vollgeschosse 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 Schlaf-
räumen haben das resultierende Schalldämmmaß 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 Verkehrsflächen sind auf den nicht-
überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die aus dem Erdreich heraus-
ragen, 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

Bebauungsplan Nr. O 314 „Galgenbreite“ (2. Änderung)
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan
der Innenentwicklung)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF
GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1.a. Landkreis Helmstedt

05.06.2014

In Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege argumentiert die Stadt im Abschnitt 4. der Entwurfsbegründung, die städtebauliche Eingriffsregelung aus § 1a Abs. 3 BauGB sei im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, der Zuwachs an versiegelbarer Fläche sei vergleichsweise gering, und im Übrigen sei die einzige Alternative ein kompletter Neubau unter In-Anspruch-Nahme eines bislang völlig unversiegelten Grundstückes; die Anhebung des Nutzungsmaßes stelle also die schonendere Lösung dar. Der Fortbestand des Betriebes und seiner Arbeitsplätze habe für die Stadt eine hohe Bedeutung und damit in der Abwägung ein höheres Gewicht als die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Dieser Argumentation begegnet meinerseits erheblichen Bedenken. Der grundlegende Fehler des Argumentationsgebäudes liegt offenbar in der Vermengung der §§ 13 und 13a BauGB: Während Letzterer in der Tat in seinem Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 „per Federstrich“ die planungsbedingten Eingriffe unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für unbeachtlich erklärt, fehlt im § 13 BauGB, auf dessen Anwendung die Stadt bisher alleine abstellt, eine entsprechende Regelung. Lediglich der Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht werden dort als Verfahrenserleichterungen angeboten. Sachlich bleibt es dagegen bei der uneingeschränkten Beachtung der Umweltbelange – etwa auch der Auseinandersetzung mit den Einbußen für den Naturhaushalt. Dazu verweise ich auf die Kommentierung zum BauGB bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 110. Lieferung, RdNr. 47 zu § 13. Um dieser Auseinandersetzung aus dem Wege zu gehen, müsste die Stadt die aktuelle Änderung unter Anwendung des § 13a BauGB aufstellen.

Dass der Zuwachs an versiegelbarer Fläche und damit der Verlust an Naturgütern keineswegs so unbedeutend ist, wie dies erscheinen will, mag aus der Betrachtung der absoluten Zahlen deutlich werden: Bei einer Grundstücksgröße von 2161 m² geht es immerhin um einen Zuwachs an zulässiger versiegelter Fläche um 432 m². Dabei bleibt das rechnerische Ergebnis dasselbe auch dann, wenn man die „Bonus-Regelung“ aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einbezieht. Dass hinter den Zahlenwerten durchaus auch ein realer Wert für den Naturhaushalt steht, wird aus dem mir vorliegenden Luftbildmaterial deutlich, das neben Grünflächen insbesondere im Randbereich auch Gehölzstrukturen zeigt.

Ebenfalls nicht in der erforderlichen Weise abgearbeitet wird bisher die Frage nach der Umgebungsverträglichkeit der Nachverdichtung unter Gesichtspunkten des Immissions-schutzes. Wenn Planungsziel erklärtermaßen die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ist und sich in der Nachbarschaft – zudem an der einzigen Zufahrt zu dem Betrieb – eine Wohnbebauung mit dem verbrieften Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ befindet, drängt sich diese Frage auf. Da diese Thematik in der Entwurfsbegründung überhaupt nicht angesprochen wird, habe ich auch in diesem Punkt Bedenken. Zumindest muss in der Begründung dokumentiert werden, dass die Problematik erkannt und in einer den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB adäquaten Weise betrachtet worden ist.

Seither ist der Festsetzungsinhalt unverändert geblieben, die Entwurfsbegründung jedoch überarbeitet worden. Außerdem ist das Verfahren ist auf die Anwendung des § 13a BauGB umgestellt worden, so dass es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Die Voraussetzungen dafür sind augenscheinlich erfüllt; auch ich sehe derzeit keine Betroffenheit von Erhaltungszielen oder Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In der nunmehr vorgelegten Entwurfsbegründung ist die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits insofern vertieft worden, als in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit im Planbereich der Bestand ermittelt und dargestellt worden ist. Zudem wird die Planungsabsicht vor diesem Hintergrund näher erläutert. Andererseits macht der nunmehr anwendbare § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Kompensation kraft Gesetzes entbehrlich. Damit sind die diesbezüglichen Bedenken aus meiner Stellungnahme vom 05.06.2014 weithin gegenstandslos.

Bedeutsam bleiben freilich die artenschutzrechtlichen Verbote aus dem BNatSchG, auf deren Geltung die aufgeführten Vorschriften keinen Einfluss haben. Sie können bei Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden durchaus eine greifbare praktische Bedeutung haben, indem im Dachbereich etwa Schwalbennester oder Einschlupflöcher für Fledermäuse oder Mauersegler angetroffen werden. Deren Veränderung oder Beseitigung würde eine Befreiung auf der Grundlage des § 67 Abs. 2 BNatSchG voraussetzen. Deshalb sollte frühzeitig vor Ausführung von Bauarbeiten die Untere Naturschutzbehörde in meinem Hause beteiligt werden. Ansprechpartner dort wäre **Herr Rabe** unter der Durchwahl -2530.

Zur Frage der Umgebungsverträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung auch angesichts der eröffneten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist inzwischen der Abschnitt 5. neu in die Entwurfsbegründung eingefügt worden. Darin wird auf die Emissionsarmut der ausgeübten und auch weiterhin auszuübenden Lagernutzung sowie auf die Tatsache verwiesen, dass die Mehrzahl der umgebenden Wohngebäude ihrerseits in einem „Mischgebiet“ liegen und dem zufolge nur einen entsprechend eingeschränkten Schutzanspruch genießen. Insoweit kann ich der Argumentation folgen. Bei Lagernutzungen geht eine bauliche Erweiterung allerdings in der Regel mit einem höheren Umschlag an Lagergut einher, so dass mit zusätzlichen Fahrbewegungen und Ladevorgängen gerechnet werden muss, die ihrerseits das Emissionsverhalten beeinflussen. Dazu trifft die Entwurfsbegründung keine Aussagen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planverfahren wird infolge nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, um die Auseinandersetzung mit den naturrechtlichen Belangen zu erleichtern. Denn, nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig Ein Verfahren nach § 13a BauGB führt somit zu mehr Rechtssicherheit.

Die aktuelle Versiegelungssituation hat sich im Vergleich zur Luftbilddauswertung dahingehend geändert, dass es inzwischen keine Gehölzstrukturen mehr gibt und die Grünflächen fast zur Gänze einer geschotterten Fläche gewichen sind. Durch den Zuwachs an versiegelbarer Fläche sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten. Die Begründung wird ergänzt.

Die adäquate Betrachtung der Immissionsschutzproblematik wird in der Begründung ergänzt.

Bei dem vorhandenen Betrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört und derzeit mischgebietskonform ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch eine Erweiterung der Lagerkapazität – aber auch ohne diese Erweiterung – Betriebsabläufe ändern können, die zu einer Veränderung der Fahrzeugbewegungen führen. Dass es dadurch zu einer Erhöhung der Immissionen kommt, die die Mischgebietsverträglichkeit überschreitet, ist bei den spezifischen Betriebsstrukturen - derzeit liefern täglich 3 LKWs und 4 Lieferwagen an - nicht zu erwarten. Erforderlichenfalls ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob derartige Nutzungsintensivierungen an dem Standort zulässig sind.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

2. Avacon AG

12.06.2014

Da sich im oben genannten Gebiet umfangreiche Netzanlagen unseres Unternehmens befinden, gehen wir davon aus, dass unsere Anlagen im Bestand gesichert sind.

Wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Für das o.g. Verfahren wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Problematik der durch den Betrieb und den Erhalt der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen ist bekannt und wird, wie bei dem der Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Bebauungsplan O 194 bereits geschehen, berücksichtigt.

Im Bebauungsplan O 194 wurde aufgrund der angesprochenen Immissionsbelastungen der nördliche und westliche Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Für den westlichen Planbereich, der zur Zeit der damaligen Planaufstellung noch unbebaut war, wurde eine Nutzungsdifferenzierung festgesetzt, die eine Wohnnutzung – abgesehen von der für Gewerbegebiete bestehenden Ausnahmeregelung gemäß BauNVO – für unzulässig erklärt. Damit wollte man eine Ausbreitung einer Wohnnutzung, die im nördlichen Teil des Mischgebietes durch sukzessiv gewachsene Strukturen bereits existierte, aus Lärmimmissionsbelastungsgründen unterbinden.

Der aktuelle Planbereich befindet sich im nördlichen Teil des Mischgebietes, in welchem aus oben genannten Gründen eine Wohnnutzung möglich ist – auch wenn das Plangebiet derzeit vollständig von einem Gewerbebetrieb genutzt wird. Für einen mischgebietskonformen Gewerbebetrieb sind die damals im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelten Emissionen (55 dB (A), tags) gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) zulässig. Da gemäß Schallgutachten auch nachts mit ähnlich hohen Lärmbelastungen zu rechnen ist, wurde für das gesamte Gebiet textlich festgesetzt, dass die der Eisenbahn zugewandten Außenbauteile von Schlafräumen das Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten haben. Damit werden einer potentiellen Wohnnutzung ausreichend Planungsmöglichkeiten offen gelassen, über Grundriss- oder Bautechniklösungen die vorhandenen Lärmimmissionen auf ein zulässiges Maß zu senken.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird um eine Erläuterung der Übernahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 ergänzt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die geplanten Ausführungen müssen so errichtet werden, dass unsererseits jederzeit die Zugänglichkeit zu unseren Trassen für Erweiterungen und Entstörungen möglich ist.

Für den gesamten Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

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.

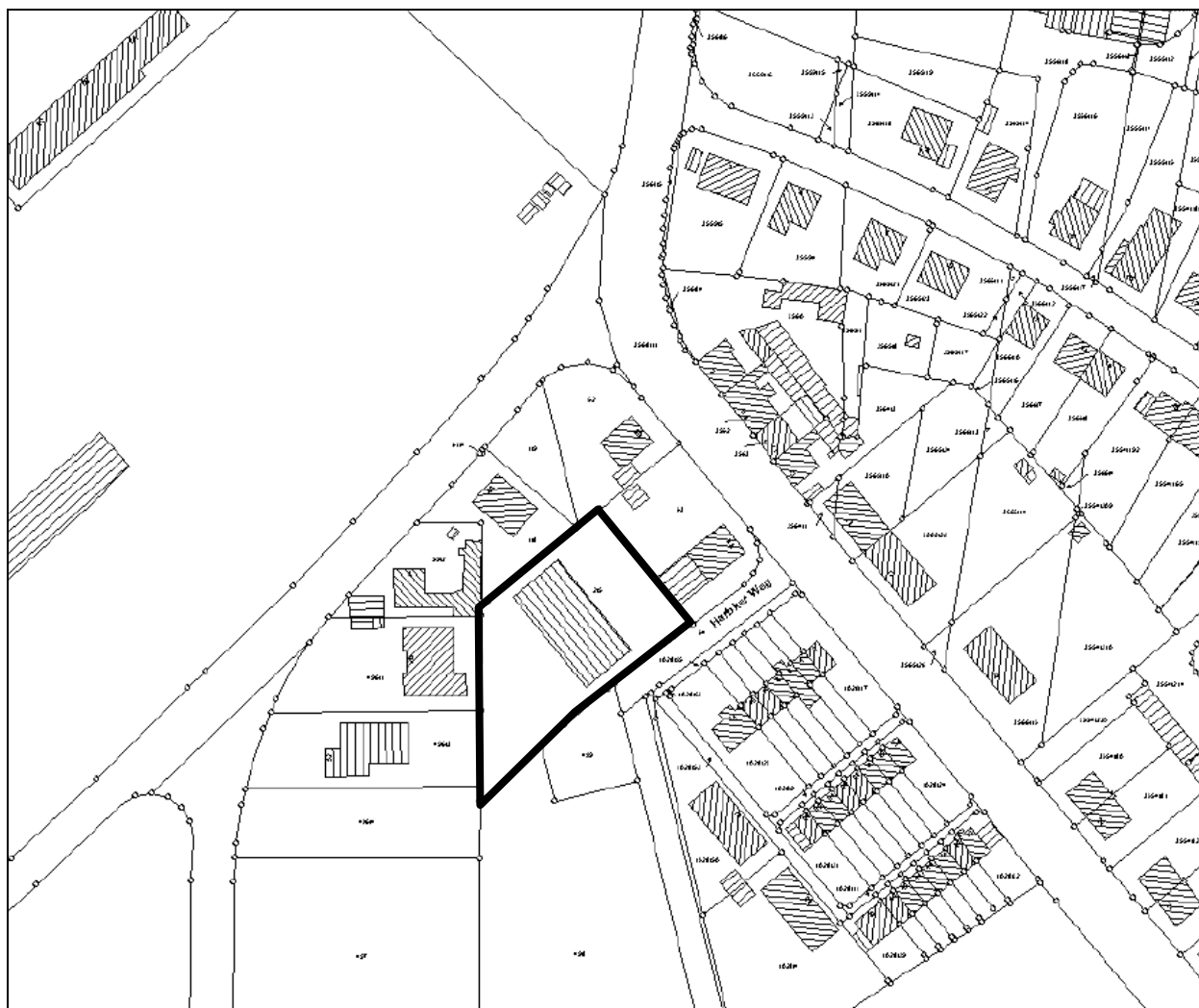


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2012 

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.

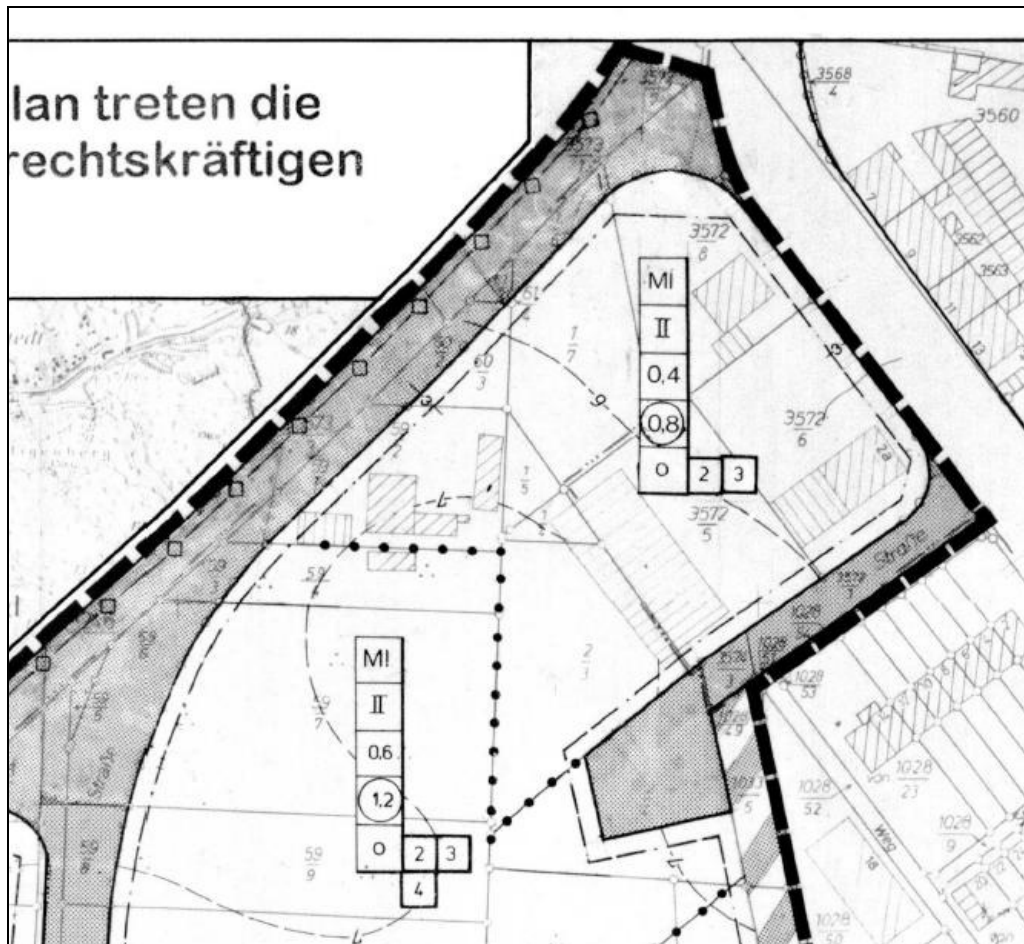


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan O 194 mit Art und Maß der baulichen Nutzung

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).

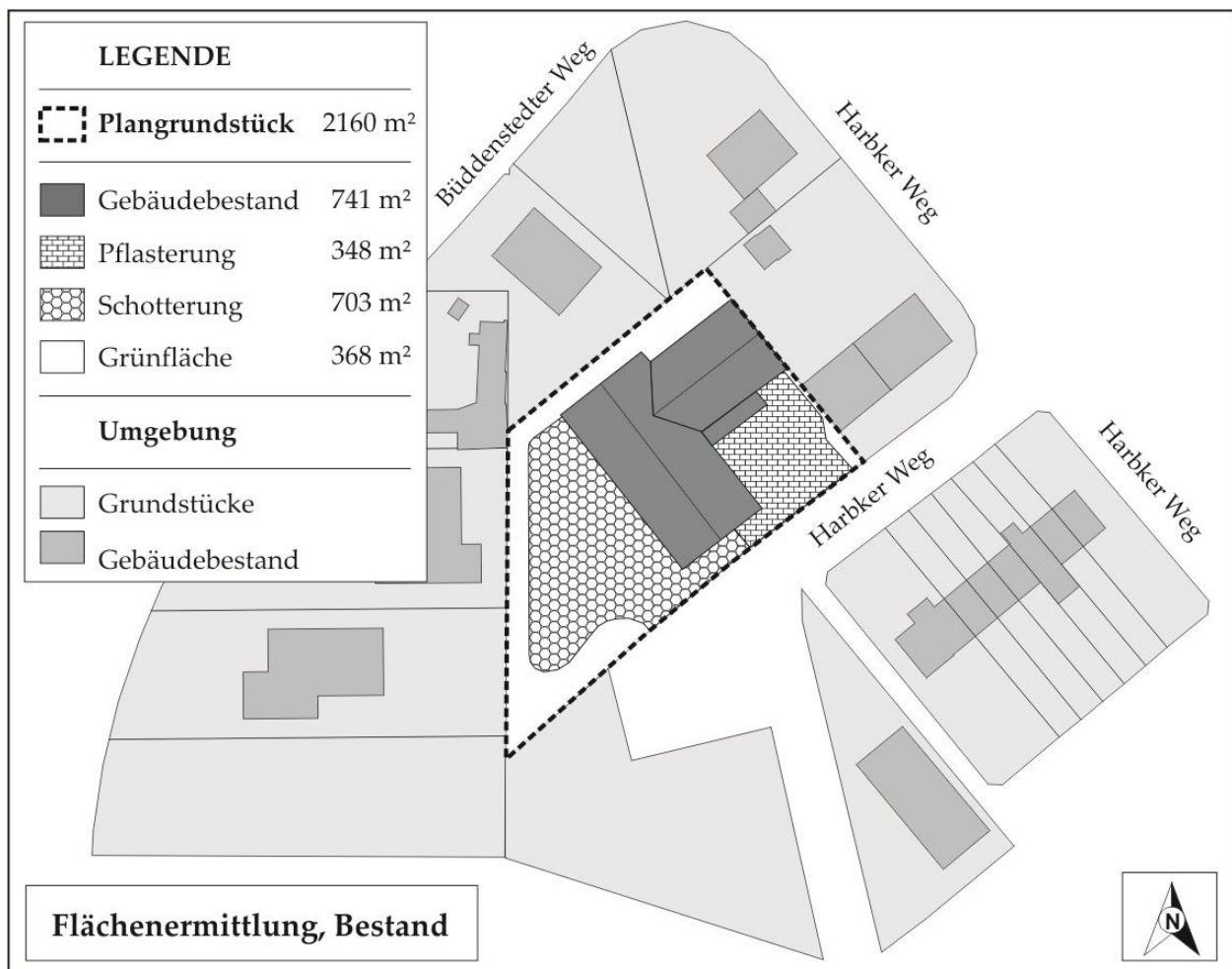


Abb. 3: Bestandssituation Flächenversiegelung

Das Plangrundstück weist aktuell eine überbaute Fläche von 741 m² auf. Das entspricht einer GRZ von 0,34. Nach den derzeit 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 entgegkommt.

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) BauGB 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.

Auf der anderen Seite stellt sich die Frage nach den Lärmbelastungen, die durch den nahegelegenen Bahnbetrieb verursacht werden. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes O 194 wurde diese Problematik – gerade in Hinsicht auf die geplante Wohnnutzung - thematisiert und entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

Im Bebauungsplan O 194 wurde aufgrund eben dieser Immissionsbelastungen der nördliche und westliche Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Für den westlichen Planbereich, der zur Zeit der damaligen Planaufstellung noch unbebaut war, wurde eine Nutzungsdifferenzierung festgesetzt, die eine Wohnnutzung – abgesehen von der für Gewerbegebiete bestehenden Ausnahmeregelung gemäß BauNVO – für unzulässig erklärt. Damit wollte man eine Ausbreitung einer Wohnnutzung, die im nördlichen Teil des Mischgebietes durch sukzessiv gewachsene Strukturen bereits existierte, aus Lärmimmissionsbelastungsgründen unterbinden.

Der aktuelle Planbereich befindet sich im nördlichen Teil des Mischgebietes, in welchem aus oben genannten Gründen eine Wohnnutzung möglich ist – auch wenn das Plangebiet derzeit vollständig von einem Gewerbebetrieb genutzt wird. Für einen mischgebietskonformen Gewerbebetrieb sind die im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelten Emissionen (55 dB (A), tags) gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) zulässig. Da gemäß Schallgutachten auch nachts mit ähnlich hohen Lärmbelastungen zu rechnen ist, wurde für das gesamte Gebiet textlich festgesetzt, dass die der Eisenbahn zugewandten Außenbauteile von Schlafräumen das Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten haben. Damit werden einer potentiellen Wohnnutzung ausreichend Planungsmöglichkeiten offen gelassen, über Grundriss- oder Bautechniklösungen die vorhandenen äußeren Lärmimmissionen auf ein zulässiges Maß im Inneren zu senken.

Aus diesen Gründen wird diese textliche Festsetzung als textliche Festsetzung 1 in die Bebauungsplanänderung übernommen.

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 06.10.2014

Im Auftrag

B r u m u n d