

Vorlage

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan C 346 „Ziegelberg Süd – 1. Änderung“
-Auslegungsbeschluss-**

Die 1. Änderung wird erforderlich, um die Umsetzung der Niederschlags- und Abwasserkanalplanung im zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Ziegelberg Süd“ effizienter durchführen und zukünftig einen potentiellen dritten Bauabschnitt besser an das derzeit entstehende Niederschlags- und Abwasserkanalsystem anbinden zu können. Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Verlegungen kurzer Abschnitte zweier Verkehrsflächen und der darunterliegenden, geplanten Niederschlags- und Abwasserkanäle und eine kleinflächige Änderung in der Art einer Verkehrsfläche.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

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

Beschlussvorschlag:

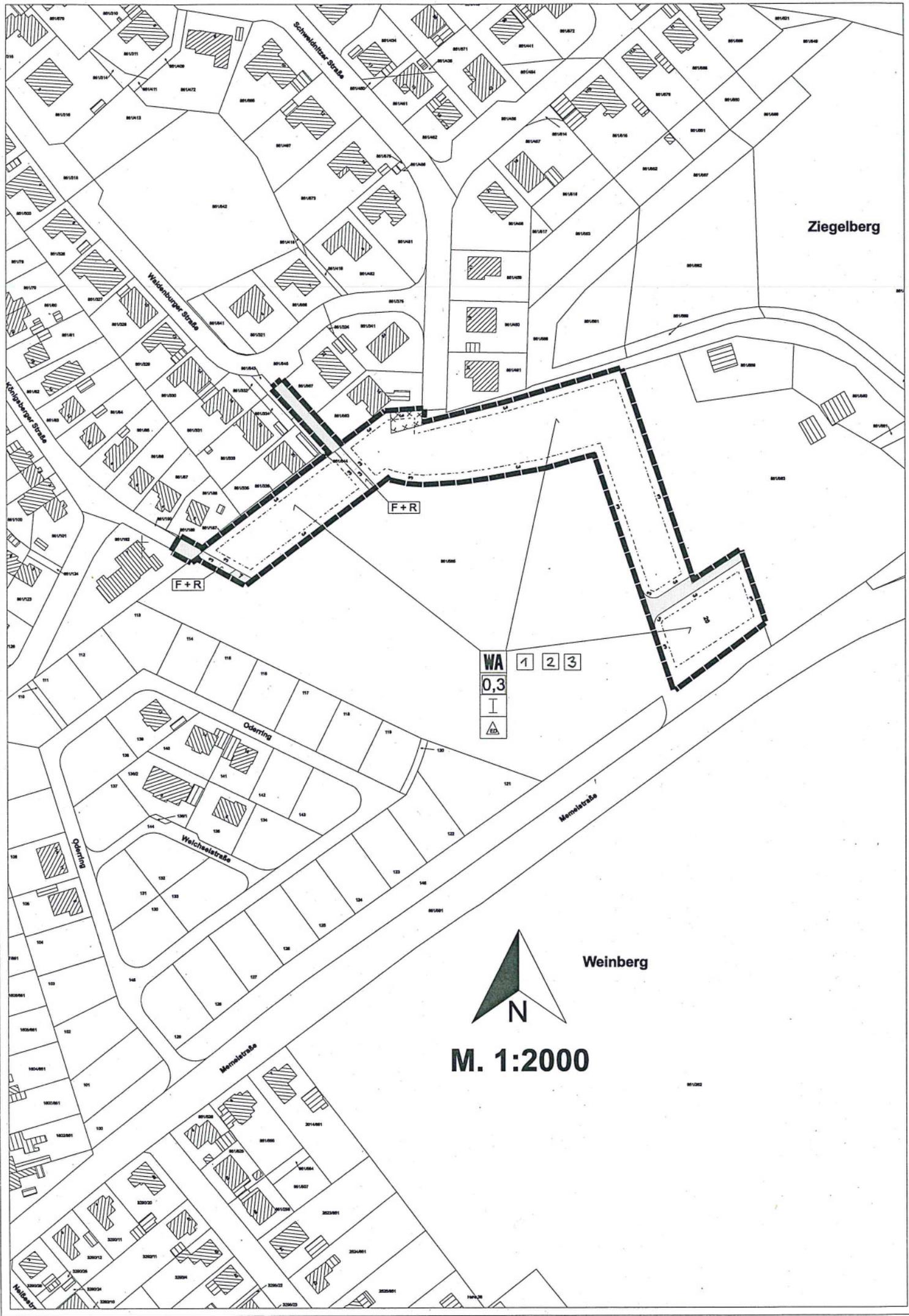
1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf



Ziegelberg

Weinberg



M. 1:2000

WA	1	2	3
0,3			
I			
△			

F+R

F+R

B

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet -s. textl. Fests.   

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

 Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie -s. textl. Fests. 

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -s. textl.- Fests. 

 Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind -s. Begründung Bebauungsplan C 332 (unter Nr. 6 "Festsetzungen des Bebauungsplanes")

Textliche Festsetzungen

1

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zw. der Verkehrsfläche und der zugewandten Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2

Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl

Ein zweites Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Hanglage aus dem Kellergeschoss ein Vollgeschoss entsteht. In diesem Fall ist eine GFZ von 0,6 zulässig § 20 BauNVO).

3

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im B-Plan C332 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland 66 % und auf die Verkehrsflächen 34 % (§ 9 (1 a) BauGB).

Hinweis :

Die Stadt Helmstedt empfiehlt den zukünftigen Bauherren, die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit bauwerksbezogener Gründungsempfehlung und ggf. (unterkellerte Gebäude) einen baulichen Schutz gegen andrückendes Wasser, -s. Begründung Bebauungsplan C 332 (unter Nr. 10 "Baugrund- u. Altlastengutachten"). Bei geplanter Grundwassernutzung (z.B. Brunnenbau) oder bei Nutzung tieferer Horizonte (z.B. für Erdwärmespeicher) sollte die Unbedenklichkeit dieser Nutzungen durch ein Gutachten geklärt werden, -s. Begründung Bebauungsplan C 332 (unter Nr. 11.2.5 "Schutzgut Wasser -Oberflächenwasser und Grundwasser").

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung wird erforderlich, um die Umsetzung der Niederschlags- und Abwasserkanalplanung effizienter durchführen und zukünftig einen potentiellen dritten Bauabschnitt besser an das derzeit entstehende Niederschlags- und Abwasserkanalsystem anbinden zu können. Im Rahmen der Änderung wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes C 332 aus dem Jahr 2010, die das Plangebiet 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.

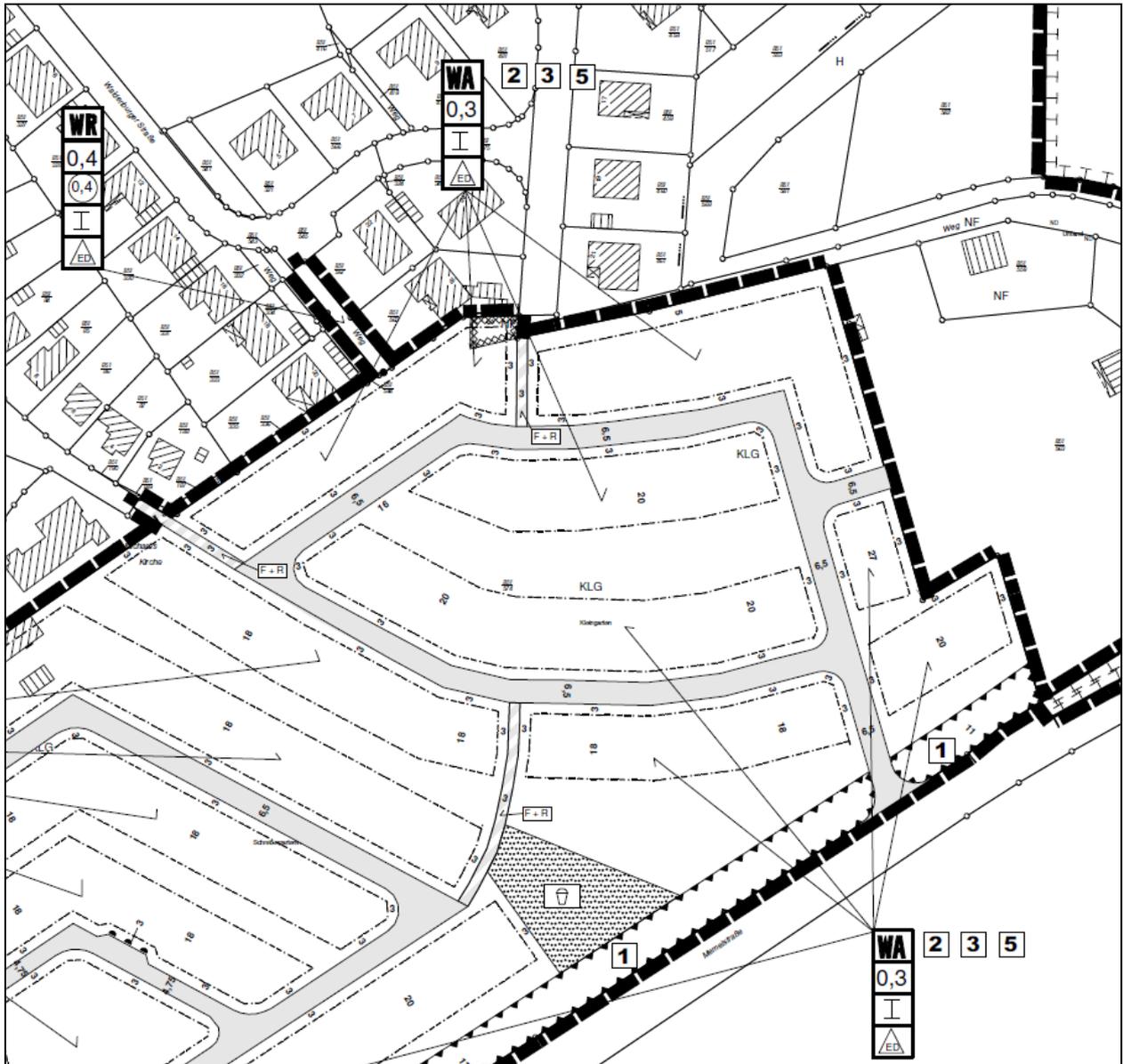


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan C 332 mit Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Verlegungen kurzer Abschnitte zweier Verkehrsflächen und der darunterliegenden, geplanten Niederschlags- und Abwasserkanäle und eine kleinflächige Änderung in der Art einer Verkehrsfläche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 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) Verlegung des nördlichen Fuß- und Radwegeabschnitts (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
§ 9 (11) BauGB**

Auf der Basis der ursprünglichen Bauleitplanung war vorgesehen, die Anbindung des Neubaugebietes an das nördliche Wohngebiet von der verlängerten Schweidnitzer Straße aus über den nördlichen Rad- und Fußweg (siehe Abb. 2) herzustellen.

Im Zuge der konzeptionellen Planungen zur Optimierung des Kanalsystems der Stadt Helmstedt wurde jedoch deutlich, dass die Anbindung über die verlängerte Waldenburger Straße deutlich günstiger wäre, da hier die Niederschlagswasserkanalisation des Trennsystems Waldenburger Straße ohne großen Aufwand über eine öffentliche Fläche an die Trennkanalisation im Neubaugebiet angeschlossen werden kann. Mittelfristig eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, den wasserrechtlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen, wonach eine Niederschlagswasserableitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser erfolgen soll (siehe Abb. 3).

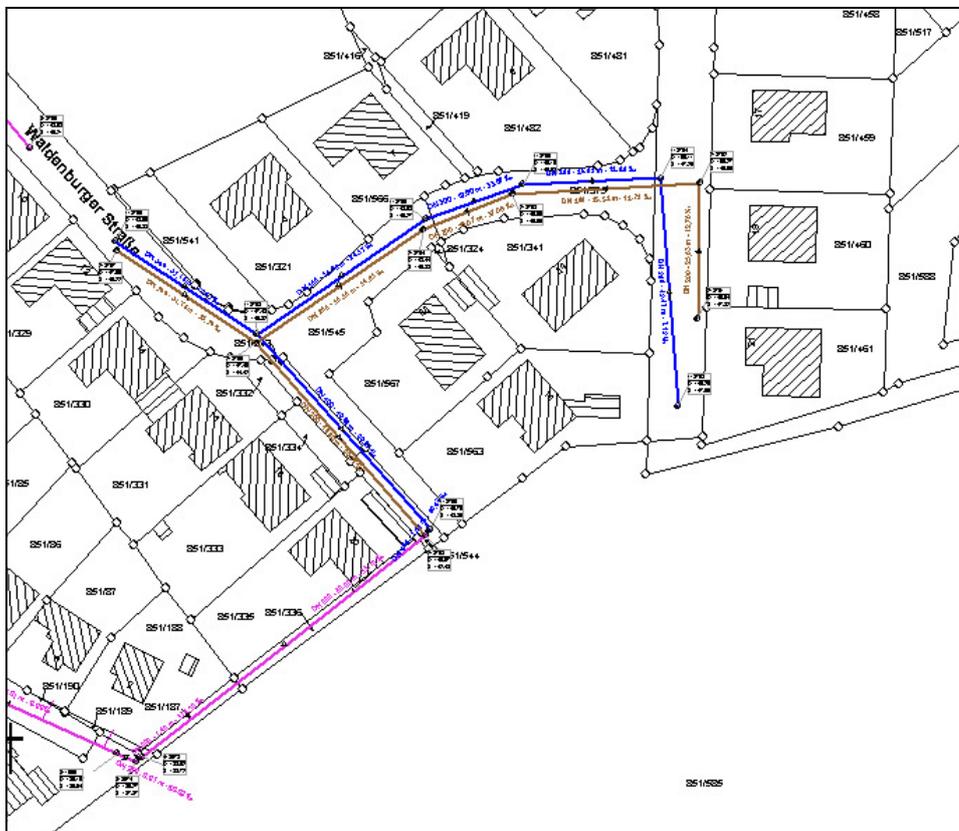


Abb. 3: Auszug aus dem Kanalkataster

Durch die sinnvolle Kombination der öffentlichen Verkehrsflächen und des Niederschlagswasserkanalsystems ist die Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweges von der Verlängerung der Schweidnitzer Straße zur Verlängerung des Stichweges der Waldenburger Straße notwendig.

Da der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Anbindung an die Schweidnitzer bzw. Waldenburger Straße gleich groß ist und die Dimension des Rad- und Fußweges wie der Abstand der Bauflächen übernommen werden, verändert sich die Gesamtflächenbilanz hierdurch nicht.

**b) Festsetzung der Fläche Reines Wohngebiet auf eine Verkehrsfläche,
§ 9 (11) BauGB**

Zwischen der Waldenburger Straße und dem Plangebiet ist eine gewidmete Straßenfläche als Reines Wohngebiet festgesetzt worden, mit der Absicht, diesen Bereich an die umliegenden Grundstücksbesitzer zu veräußern (siehe Abb. 2).

Da diese Veräußerungsabsicht nicht umgesetzt werden konnte und die Anbindung des Fuß- und Radweges an die Schweidnitzer Straße durch die Verlegung in a) wegfällt, wird der Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt und damit die Anbindung an das bestehende Verkehrsflächensystem für Fußgänger und Radfahrer wieder hergestellt. Das planerische Ziel, keine Durchlässigkeit für Kfz zuzulassen, bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Niederschlagswasserkanalisation wird nur im südlichen Bereich dieser Fläche unter der Verkehrsfläche verlaufen, da die bestehenden Kanäle sich in den parallel verlaufenden privaten Grundstücken befinden und daher über die öffentliche Verkehrsfläche lediglich die Anbindung an das vorhandene System erfolgt (siehe Abb. 3).

Die Fläche des Reinen Wohngebietes wurde von der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ausgenommen. Durch die Festsetzung auf eine Verkehrsfläche erhöht sich die zu versiegelnde Fläche ebenfalls nicht, da diese Fläche bereits vollständig versiegelt ist.

**c) Verlegung der Anschlussstelle zum dritten Bauabschnitt (Verkehrsfläche),
§ 9 (11) BauGB**

Am östlichen Rand des Plangebietes wurde im Rahmen des Verkehrserschließungskonzeptes eine Anschlussstelle für einen potentiellen dritten Bauabschnitt konzipiert. Über diese Anschlussstelle sollte auch die Regen- und Schmutzwasserentsorgung angebunden werden. Durch das in Richtung Südwesten abfallende Gelände müsste erheblicher technischer Aufwand betrieben werden, um die im südlichen Bereich befindlichen potentiellen Baugrundstücke anbinden zu können, da die Verkehrserschließung nicht über einen Rundweg mit doppelter Anbindung an den zweiten Bauabschnitt erfolgen soll.

Um eine effiziente Entwässerung im potentiellen dritten Bauabschnitt planen und umsetzen zu können, wird die als Verkehrsfläche festgesetzte Anschlussstelle nach Süden verlegt, in den Bereich, der bis jetzt als private Erschließung für das südöstlichste Baugrundstück vorgesehen war (siehe Abb. 4). In der Tiefe der vorderen Baugrundstückszeile bleibt die Dimensionierung des Straßenquerschnittes (6,50 m) erhalten; sie verjüngt sich jedoch im hinteren Bereich, parallel zum letztgenannten Baugrundstück auf 3,50 m (siehe Abb. 5). Die Baugrenzen werden im Sinne des bestehenden Planungskonzeptes an die neue Straßenführung angepasst.

Sollte der dritte Bauabschnitt tatsächlich geplant werden, kann der schmale Straßenquerschnitt auf die Breite von 6,50 m angepasst und so das neue Baugebiet gefahrenfrei erschlossen werden. Die hierfür ebenso notwendige Regen- und Schmutzwasserentsorgung kann an dieser Stelle problemlos in den dritten Bauabschnitt weitergeführt werden.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungskonzept für den zweiten Bauabschnitt

Durch die Verlängerung der Anschlussstelle um den 3,50 m breiten Streifen, erhöht sich die zu versiegelnde Fläche um ca. 84 m².



Abb. 5, links: Entwurf Planzeichnung, südöstlicher Bereich mit Parzellierungsvorschlag

Abb. 5, rechts: Schleppkurve für PKW im 3,50m-Bereich mit ausreichend Spielraum für Parzellenzufahrt

d) Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) in eine Verkehrsfläche, § 9 (11) BauGB

Am westlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Fuß- und Radweganbindung vom Baugebiet Ziegelberg an die Königsberger Straße.

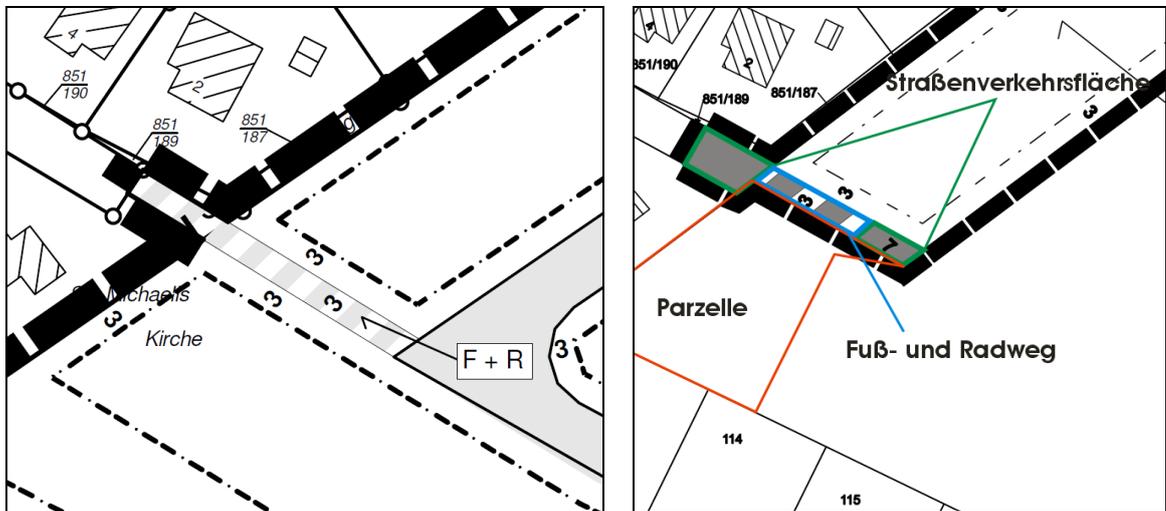


Abb. 6, links: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan C 332
Abb. 6, rechts: Entwurf des Änderungsbereiches d mit Parzelle

Bei der Parzellierung des zweiten Bauabschnittes stellte sich heraus, dass die Erschließung der westlichsten Parzelle, die direkt an die Michaelis-Kirche grenzt, nur über diesen Fuß- und Radweg möglich ist (siehe Abb. 6). Aus planerischer Sicht sollte dieser Konflikt zwischen den Verkehrsflächennutzungen vermieden werden. Deshalb wird die o.g. Parzelle besonders zugeschnitten und die ersten 7 m der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist einer Erschließung des Grundstückes mit PKW möglich, ohne das planerische Ziel einer Unterbindung der Straßenverkehrsanbindung zwischen dem Baugebiet Ziegelberg und der Königsberger Straße aufzugeben.

Im Rahmen dieser Änderung wird gleichzeitig der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Bereich der Königsberger Straße der Bestandssituation angepasst und als Verkehrsfläche festgesetzt. Das planerische Ziel, keine Durchlässigkeit für Kfz zuzulassen, bleibt weiterhin gewährleistet.

Da die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in die Berechnung des Kompensationsbedarfs einbezogen wurde und das Endstück der Königsberger Straße bereits ausgebaut und versiegelt ist, wirkt sich die Änderung d nicht auf die bestehende Ausgleichsflächenberechnung aus.

4. Belange von Natur und Landschaft

Da es sich bei den Änderungen um Verlegungen und Änderungen von Verkehrsflächenabschnitten handelt, sind durch diese die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden betroffen. An der Flächenbilanz tritt eine Änderung der potentiell versiegelbaren Fläche im Promille-Bereich von 21.257 m² auf 21.341 m² durch die einspurige Verlängerung der Verkehrsfläche im südöstlichen Plangebiet auf. Durch die besondere Situation der Ausgleichsmaßnahme oberhalb eines Deponiekörpers wurde die Kompensation für den Bebauungsplan „Ziegelberg-Süd“ jedoch auf einer deutlich größeren Fläche (ca. 11.700 m² statt ca. 7.100 m²) durchgeführt. Durch diese Überdimensionierung wird die Erhöhung des Aus-

gleichsflächenbedarfs um 42 m² vollständig kompensiert; die bestehenden diesbezüglichen Festsetzungen müssen daher nicht geändert werden.

6. Kosten

Gemessen am Kostenvoranschlag des B-Planes „Ziegelberg-Süd“ mit 1.240.000 € für 7.225 m² öffentliche Verkehrsfläche würden durch die zusätzlichen 84 m² Verkehrsfläche Mehrkosten von ca. 15.000 € entstehen.

Gegenzurechnen ist die Kostenersparnis durch die wesentlich effizientere Entwässerung des Plangebietes. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die zusätzlichen 84 m² der Straßenverkehrsfläche erst im Rahmen eines dritten Bauabschnittes vollständig umzusetzen und die Zuwegung bis dahin auf Baustraßenqualität auszubauen.

Die Erschließungskosten werden entsprechend des Erschließungsbeitragsrechtes auf die späteren Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden zu 90% auf die Anlieger umgelegt.

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 gewählt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird (vgl. Kommentar: Ernst, Zinkahn u.a., § 13a, 30). Die Planänderung erleichtert die künftige Erschließung eines dritten Bauabschnittes ohne erheblichen zusätzlichen Erschließungsaufwand.

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 02.10.2014

Im Auftrag

B r u m u n d