Stadt Helmstedt 12.11.2009
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

**V 182/09**

# V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Planungs- und Werksausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;**
**55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ziegelberg-Süd“**
**- Feststellungsbeschluss -**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für die o. g. 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ziegelberg-Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 02.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 29.09.2009 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in die Begründung mit einer entsprechenden Abwägung (ab Seite 8) übernommen.

Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.

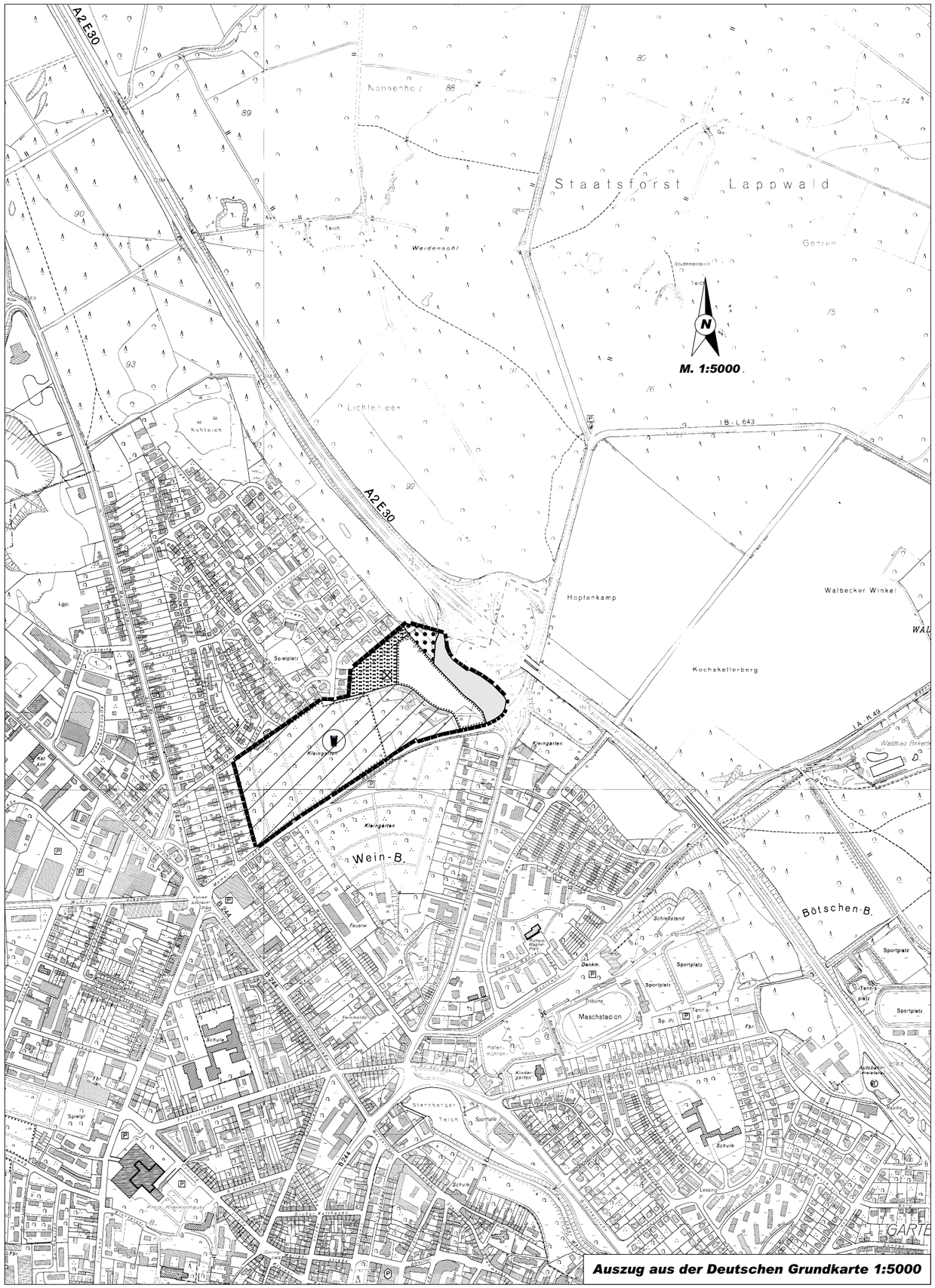
**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (ab Seite 8 in der Begründung zur 55. Flächennutzungsplanänderung).
2. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich “Ziegelberg-Süd“ wird gemäß § 6 BauGB beschlossen. Der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht wird zugestimmt.

i.V.

(Junglas)

Anlagen
Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Begründung




**Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (BGBl. I S. 1359) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Helmstedt diese Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stad t Helmstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
"Quelle", Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Maßstab: 1.5000

VKV
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Helmstedt -Fachbereich Planen und Bauen-

Helmstedt, den

Bauoberrat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Helmstedt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch

kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauG genehmigt.

Helmstedt, den

Genehmigungsbehörde

Der Rat der Stadt Helmstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seinerSitzung am beigetreten. Die Flächennutzungsplanänderung hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. , Jahrgang ,bekannt gemacht worden. Die Änderung oder Ergänzung ist damit am wirksam geworden.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamkeit der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1, Nr. 1 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamkeit der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan nicht schriftlich geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1, Nr. 2 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamkeit der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht schriftlich geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1, Nr. 3 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

**BauNVO i. d. F. 23.01.90**

Übersichtsplan 1 : 10000

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

(W) Wohnbauflächen

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

### Grünflächen

Grünfläche

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für Wald

### Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Änderung

Altablagerung

# 55. Änd. des Flächennutzungsplanes

## im Bereich Ziegelberg Süd

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

| | | |
|---|---|---|
| **Datum:** 18.08.2009 | | |
| **Maßstab:** **1:5000** | **Gezeichnet:** Lenz | **Az.:** 31/612010 **/65** |

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az.: 31/61 20 10/65

**Begründung**
zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Ziegelberg - Süd“

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt „Ziegelberg - Süd“ liegt nördlich des Stadtzentrums, direkt an der Anschlussstelle „Helmstedt - Zentrum“ der Bundesautobahn A2 zwischen Memelstraße und dem bestehenden Wohngebiet Ziegelberg.
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11 ha.

Die Abgrenzung kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Abb. 1: Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Helmstedt ist nach landesplanerischen Zielvorgaben „Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008“ in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.05.2008 (Nds. GVBl. Nr. 10 vom 22.05.2008) und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) vom 01.06.2008 ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Laut der Prognose aus dem RROP wird der Bevölkerungsbestand im Großraum Braunschweig bis zum Jahr 2015 um ca. 15.800 Einwohner schrumpfen. Die Stadt Helmstedt hat in den Jahren von 2001 - 2006 einen durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang pro Jahr von 0,5% zu verkraften. Trotz dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Großraum Braunschweig, hat die Stadt Helmstedt als Mittelzentrum die Aufgabe, ihre Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion wahrzunehmen und zumindest zu deren Sicherung beizutragen.

Dazu ist die Ausweisung von neuen, integrierten Wohnbauflächen erforderlich, da die Kernstadt Helmstedt nur noch über wenige Bauplätze verfügt. Mit dem neuen Angebot an Bauplätzen sollen vor allem Familien angesprochen werden, aber auch andere Helmstedter Bürger und Zuwanderer, die sonst aufgrund des mangelnden Angebotes an Bauflächen ins dörfliche Umland abwandern würden.

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst diese neuen Wohnbauflächen und wird darüber hinaus bis zur Autobahn vergrößert, da in diesem Bereich die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungeplanes entsprechend den tatsächlichen Nutzungen modifiziert werden sollen.

## 3. Entwicklung des Flächennutzungsplanes

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den südöstlichen Planbereich zwischen Memelstraße und bestehendem Baugebiet Ziegelberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar. Nordöstlich daran angrenzend wird ein allgemeines Wohngebiet und eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. (siehe auch Abb. 2)

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen Baugebietes vor und ordnet den Bereich zwischen Memelstraße und bestehendem Baugebiet Ziegelberg neu bzw. entsprechend den bestehenden Nutzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen erfolgen und nur Bauflächen und keine Baugebiete festgesetzt werden, da dies dem Sinn einer vorbereitenden Bauleitplanung entspricht und so eine Einschränkung der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden kann.

Im Bereich der 55. Änderung des Flächenutzungsplanes werden entsprechend der Entwicklungsabsicht (E) einer neuen Wohnbaufläche und der Bestandanpassungen (B) folgende Flächenausweisungen vorgenommen (siehe auch Abb. 3):

<u>Wohnbauflächen (E):</u>
Die Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland, zur Sicherung der Wohnfunktion, auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Galgenbreite), werden von einem privaten Investor als Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg) oder liegen außerhalb der Kernstadt in den eingemeindeten Dörfern Emmerstedt (Im Rottlande II) und Barmke (Dorfbreite III). Die Entwicklung des Baugebietes in Emmerstedt ist außerdem zur Zeit nicht absehbar. Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus diesem Grund wird die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen vorangetrieben.

Die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche am St. Annenberg soll zurückgestellt werden, da diese Fläche außerhalb des gewachsenen Sied-

lungskörpers liegt und für die städtebauliche Entwicklung weniger attraktiv ist als die Fläche am Ziegelberg. Im Jahr 2003, zur Zeit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich St. Annenberg, stellten sich die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung noch anders dar als heute, außerdem standen zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Flächen im Siedlungsgefüge zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Diese Situation hat sich heute verändert. Die Kleingartenfläche am Ziegelberg kann von der Stadt Helmstedt erworben werden; dadurch bietet sich die Möglichkeit, eine innenstadtnahe und integrierte Fläche wohnbaulich zu entwickeln.

Auch zukünftig wird die Stadt Helmstedt versuchen, je nach Bedarf, für Wohnbaulandausweisungen auf integrierte Lagen zurückzugreifen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und die Kosten für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur möglichst gering zu halten.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 stammt, wird über eine Neuaufstellung nachgedacht; in diesem Rahmen sollen auch die Entwicklungsabsichten für den Bereich St. Annenberg einer Prüfung unterzogen werden, da mit der Entwicklung des Ziegelbergs der Bedarf an Wohnbauflächen voraussichtlich für die nächsten 10 Jahre gedeckt sein wird.

Die bisher als Kleingarten genutzte Fläche am Ziegelberg wird also aufgrund ihrer weitgehend in das Siedlungsgefüge integrierten, zentrumsnahen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung als Wohnbauland entwickelt. (Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten → Wohnbaufläche) Für diese Fläche wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die nordöstlich angrenzende Fläche wird als mögliche Erweiterungsfläche für das neue Baugebiet eingestuft. Diese Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. (Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten/ Allgemeines Wohngebiet → Wohnbaufläche)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E):
Die Fläche nordöstlich des Verbindungsweges zwischen Memelstraße und Schweidnitzer Straße wird z.Zt. als Ackerland genutzt. Zukünftig wird diese Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auf dieser Fläche sollen die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. C 332 vorbereitet werden, realisiert werden. (Fläche für die Landwirtschaft/ Wohnbaufläche/ Grünfläche → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Grünfläche (B):
Die Fläche nördlich des Verbindungsweges zwischen Memelstraße und Schweidnitzer Straße gehört den Grundstückseigentümern der Schweidnitzer Straße Nr. 17b und Nr. 21. Die nordwestlich angrenzenden Flächen bis zum Plangebietsrand gehören zu den Grundstücken Grünberger Straße Nr. 15,17, 17a, 17b, 19 und 21.
Eine Entwicklung dieser Flächen in Richtung Wohnbauland ist schon aufgrund der vermuteten Altablagerung nicht geplant; mit der 55. Flächennutzungsplanänderung soll lediglich die bestehende Nutzung planungsrechtlich richtig dargestellt werden, da eine landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Da diese Flächen den Eigentümern der angrenzenden Grundstücksflächen zugeordnet werden können, eine bauliche Nutzung jedoch ausgeschlossen werden soll, wird die Darstellung der Grünfläche gewählt. Da keine besondere Entwicklungsabsicht besteht, wird auf die Zweckbestimmung verzichtet; erforderliche Regelungen, die sich ggf. im Zusammenhang mit der Altablagerung ergeben könnten, wären dann in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren festzulegen. (Fläche für die Landwirtschaft/ Wohnbaufläche/ Grünfläche → Grünfläche)

Verkehrsfläche (B):
Der Lärmschutzwall an der Autobahnausfahrt „Helmstedt - Zentrum“ ist der Verkehrsfläche zuzuordnen und wird zukünftig entsprechend dargestellt. (Grünfläche → Verkehrsfläche)

Fläche für Wald (B):
Die Dreiecksfläche am nordöstlichen Plangebietsrand ist dicht mit Bäumen bewachsen und wird daher als Fläche für Wald dargestellt. (Grünfläche → Fläche für Wald)

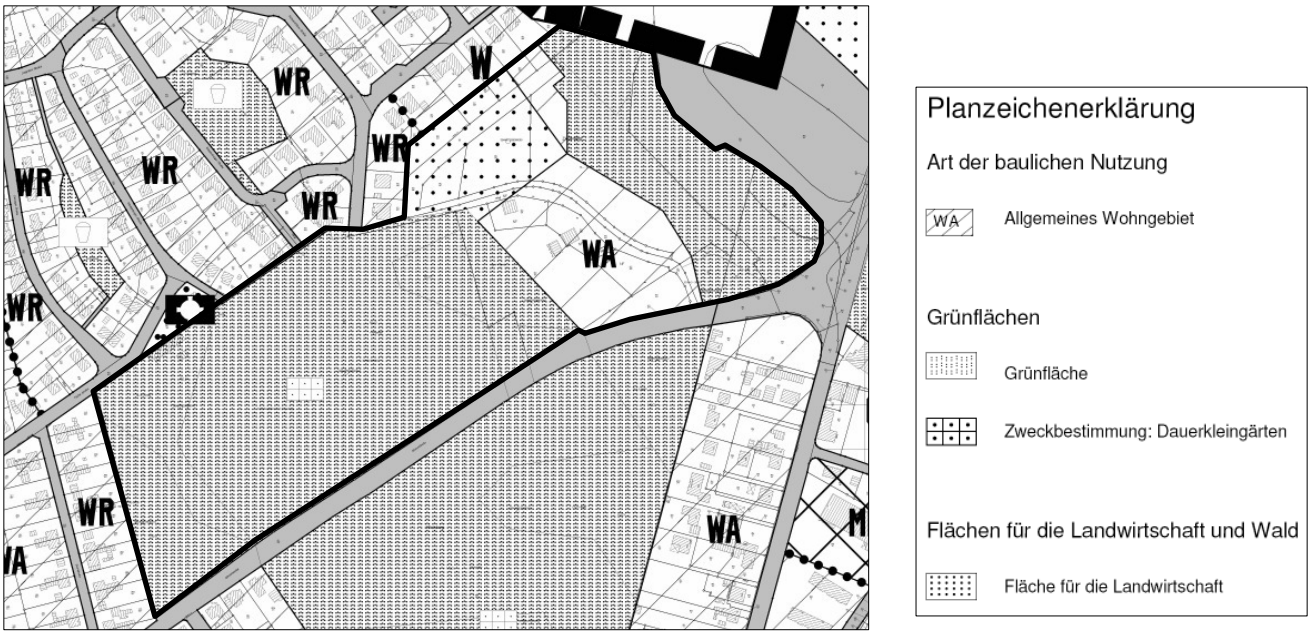



*Abb. 2: Flächennutzungsplandarstellung - Bestand*

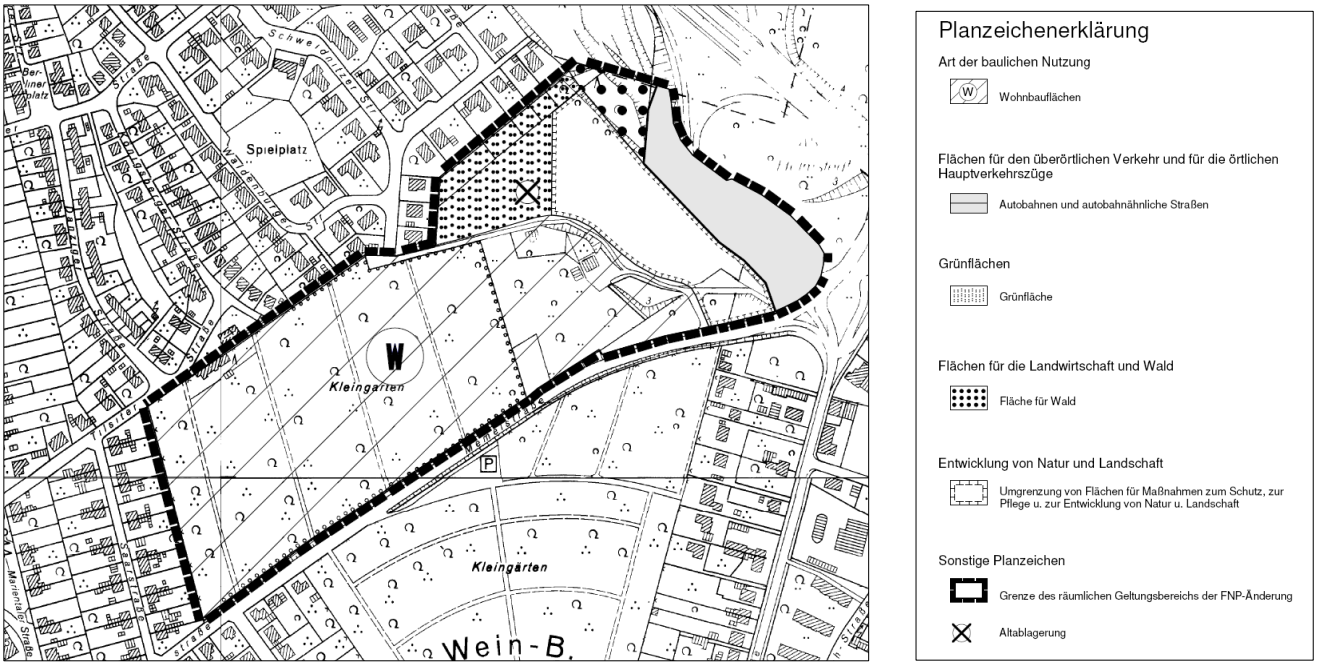



*Abb. 3: Flächennutzungsplandarstellung - Neu*

## 4. Bestandsbeschreibung

Der südwestliche Teil des Plangebietes zwischen Memelstraße und bestehendem Wohngebiet Ziegelberg wird zurzeit noch als Kleingartenanlage genutzt. Daran schließt sich im Nordosten ein Grundstück an, dass eine Pferdekoppel mit Obstbaumbestand, einen Pferdestall für max. 4 Pferde (z.Zt. durch 2 Pferde genutzt), einen Auslauf und eine kleine Gartenfläche beherbergt. Benachbart hierzu liegen drei kleinere Grundstücke, die als Lagerflächen hauptsächlich für die Lagerung von Holz genutzt werden. Diese vier Grundstücke werden durch einen nicht ausgebauten Feldweg von der Memelstraße aus erschlossen. Fußgänger und Radfahrer können über diesen Feldweg die Schweidnitzer Straße erreichen. Nordöstlich dieses Feldweges liegt Ackerland, dass zur Autobahn durch einen Lärmschutzwall und ein kleines Waldstück abgegrenzt

wird. Die Fläche nördlich des Feldweges wird als erweitertes Gartenland von den Eigentümern der Grundstücke Schweidnitzer Straße Nr. 17b und 21 genutzt, ebenso wie die am nordwestlichen Plangebietsrand liegenden fünf Flurstücke, die den Wohngrundstücken der Grünberger Straße Nr. 15, 17, 17A, 17B, 19 und 21 zuzuordnen sind.

## 5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet und die mögliche Erweiterungsfläche einwirken, untersucht wurden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sicher gestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Es wurden die Lärmbelastungen, die von der Autobahn und der Memelstraße auf das Plangebiet einwirken untersucht und Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

In dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags (55 dB(A)) weitgehend eingehalten, lediglich entlang der Memelstraße werden diese Werte in einem ca. 30m breiten Streifen bis etwa 7 dB(A) überschritten; die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts (45 dB(A)) werden in der östlichen Hälfte der Wohnbaufläche und in einem ca. 65 m breiten Streifen entlang der Memelstraße bis etwa 8 dB(A) überschritten. Hierfür können jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung Lösungen gefunden werden, mit denen die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden (z.B. Lärmschutzwall, passive Schallschutzmaßnahmen).

## 6. Altablagerungen

Im nordöstlichen Geltungsbereich liegt eine ehemalige Tongrube, die mit Boden, Bauschutt, Holzresten, Schlacken, Aschen u.ä. verfüllt wurde. Um die Abgrenzung dieser Ablagerung in Hinblick auf den Bebauungsplan präzisieren zu können, wurde ein Baugrund- und Altlastengutachten in Auftrag gegeben.

Der vermutete Grenzverlauf der Altablagerung konnte durch gezielte Kleinrammbohrungen an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinreichend genau bestimmt werden; im Bereich der möglichen baulichen Erweiterungsfläche ist im Rahmen eines dann aufzustellenden Bebauungsplanes der Grenzverlauf durch weitere Bohrungen zu bestätigen.

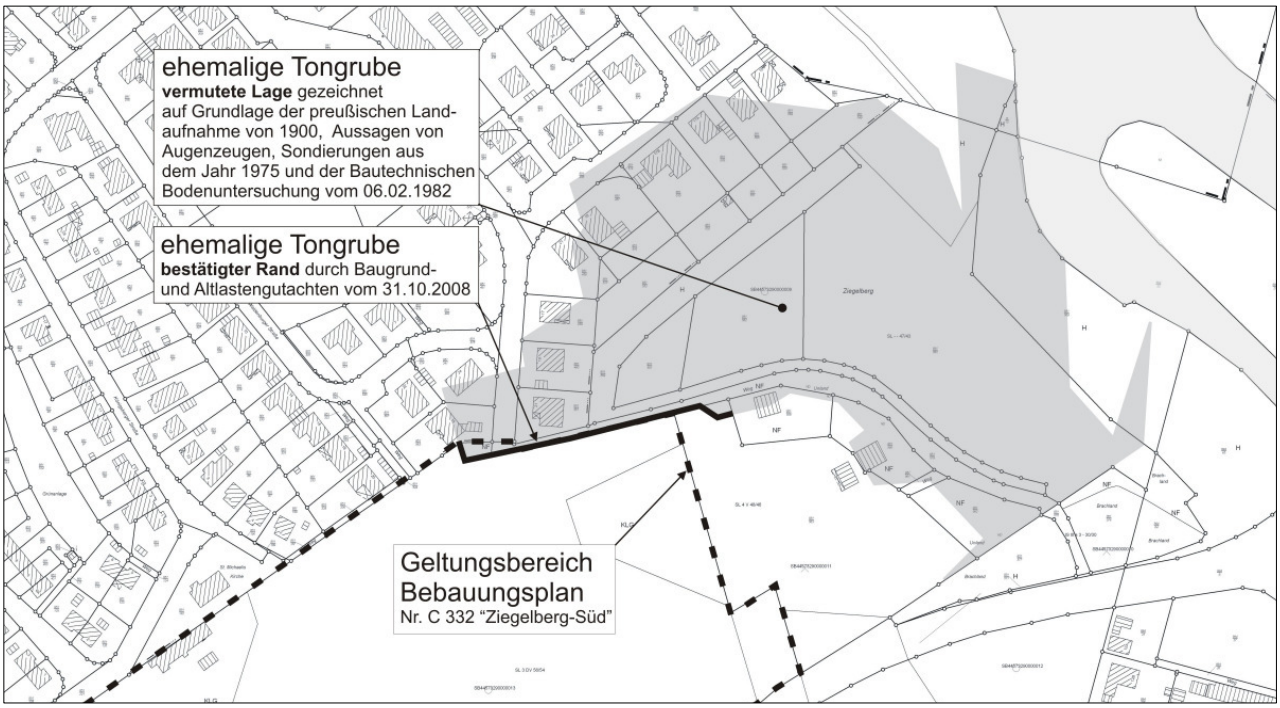



*Abb. 4: Kenntnisse zur ehemaligen Tongrube*

Der Gutachter empfiehlt,

- das Regenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit über die Kanalisation abzuleiten,
- vor Brunnenbauten eine Grundwasseranalyse durchzuführen, da vereinzelt geringe Emissionen von Kohlenwasserstoffen aufgetreten sind, die vermutlich aus der Deponie (Altautos) stammen und
- zukünftigen Bauherren die Durchführung eines Baugrundgutachten mit bauwerksbezogener Gründungsempfehlung.

Die Ergebnisse des Baugrund- und Altlastengutachtens werden im Bebauungsplan differenzierter dargestellt und ggf. entsprechende Maßnahmen oder Hinweise eingearbeitet.

## 7. Verkehrserschließung

Das neue Wohngebiet kann an die Memelstraße und an das bestehende Wohngebiet Ziegelberg über die Königsberger Straße und die Schweidnitzer Straße angebunden werden. An den übrigen Flächen wird trotz der Flächennutzungsplanänderung keine Veränderung der tatsächlichen Nutzungssituation vorbereitet, die Erschließung erfolgt wie bisher.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des neuen Wohngebietes wird den neuen Erschließungstrassen folgen und am tiefsten Punkt des Plangebietes an die Memelstraße angebunden. Da das Regenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht im Plangebiet versickert werden kann, erfolgt der Anschluss entsprechend der Abwasserentsorgung an die Kanalisation.

## 9. Umweltbericht

In den Bereichen, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg - Süd“ überplant werden, werden lediglich die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungeplanes entsprechend den tatsächlichen Nutzungen modifiziert. Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diese Anpassungen nicht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die in den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd“ entstehen, werden im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanverfahren eingehend bewertet. Der gesamte Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen, der nachfolgenden Zusammenfassung können die wichtigsten Punkte entnommen werden:

Die Baugebietsfläche wird derzeit kleingärtnerisch genutzt und hat für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), für den Menschen (Naherholung), den Boden, das Landschaftsbild, Luft und Klima sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter eine allgemeine Bedeutung. Das Schutzgut Wasser unterliegt hinsichtlich des Grundwassers einer gewissen Beeinflussung (in Grundwasserfließrichtung) durch eine nordöstlich (oberhalb) gelegene Altablagerung, deren Lage und Auswirkungen für das Wohnbaugebiet in einem Baugrund- und Altlastengutachten näher untersucht worden sind. Dem Schutzgut Wasser ist daher nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten können für erdeinbindende Bauteile und für Rohrleitungsgräben Vorkehrungen erforderlich sein, deren Erfordernis anhand der konkreten Standortbedingungen zu überprüfen ist. Eine Grundwassernutzung im gesamten Gebiet unterliegt gewissen Beschränkungen, die standortbezogen im Einzelfall zu klären sind.

Die Teilfläche, auf der die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen, liegt zumindest teilweise unmittelbar im Bereich der Altablagerung und ca. 100 m nach Nordosten abgesetzt von der Baugebietsfläche. Sie unterliegt zurzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich insbesondere für das Schutzgut Boden im Bereich der unmittelbar

überbauten und versiegelten Flächen erheblich auswirken werden. Daneben wird es im Rahmen der Rodung des Vegetationsbestandes und der damit verbundenen Verdrängung der dort siedelnden Fauna zu einer vorrübergehenden Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Luft/Klima und des Landschaftsbildes kommen. Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GFZ von 0,3 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 21.257 m² angesetzt worden ist. Die im Rahmen der Bestandserhebung des Kleingartengeländes aufgenommenen Gartenhäuser und die asphaltierten Wege werden im Rahmen der Baufeldfreimachung vollständig abgeräumt (insg. 7.071 m²), sodass die damit verbundene Entsiegelung dieser Flächen von der berechneten Gesamtversiegelung abzuziehen ist und eine Neuversiegelung von 14.186 m² bestehen bleibt. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von 7.093 m².

Die naturschutzrechtlich vorgegebene Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets selbst und durch Ausgleichsmaßnahmen auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen. Die Funktionen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Mensch, Luft/Klima und Landschaftsbild werden im Zuge der Durchgrünung der Bauflächen (Hausgärten, Anpflanzung standortgerechter Straßenbäume, standortgerechte Gehölzbepflanzung auf dem Lärmschutzwall, Bepflanzung der Spielplatzfläche) weitgehend wiederhergestellt.

Die darüber hinaus durch unmittelbare Versiegelung verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen sollen durch die Aufwertung der derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche realisiert werden. Es ist geplant, dort jeweils auf Teilflächen einen Waldmantel, eine Wiese und eine Wildobstwiese anzulegen. Neben der mit der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung verbundenen Unterbindung zukünftiger Dünger und Nährstoffeinträge wird sich die dauerhafte Vegetationsdeckung und Durchwurzelung des Bodens auch positiv auf den ober- und unterirdischen Wasserabfluss von dieser Fläche auswirken. Da die geplante Nutzung als Biotopfläche auf einer Altablagerung eine deutlich geringere Sensibilität aufweist, als die derzeitige Nutzung in der gezielten landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion, wird über den naturschutzrechtlich motivierten Planungsaspekt hinaus eine deutliche Verbesserung erzielt.

Zur Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes eintreten könnten, werden Mitarbeiter der Stadt Helmstedt aus dem Bereich Planung und aus dem Bereich Umweltschutz in Abständen von nicht mehr als 5 Jahren die Entwicklung der Umweltschutzgüter im Plangebiet örtlich überprüfen und protokollieren. Die Ergebnisse werden im periodisch erscheinenden Umweltbericht der Stadt Helmstedt veröffentlicht.

## 10. Verfahrensablauf

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 24.03.2009 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 des BauGB Novelle 2004 am 25.06.2009 beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 27.07.2009 erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

- Öffentliche Auslegung der Planung:

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.2009 beteiligt worden. Die während der öffentlichen Auslegung vom 02.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

## 11. Abwägung der Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB

# LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:
Bauordnungsamt
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:
Herrn Schaefer
E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de
Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr
☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)

| Datum und Zeichen Ihres Schreibens | Durchwahl | Mein Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|
| 61 20 10 / 65; 25.06.2009 | 05351/121-2204 | 63/6301 | 23.07.2009 |

Betreff
**Bauleitplanung - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Ziegelberg - Süd";**
**hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt beabsichtigt, die bisher im Wesentlichen kleingärtnerisch genutzte Fläche zwischen der Memelstraße und der Bebauung auf dem Ziegelberg zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck soll die bisherige Darstellung als „Grünfläche – Kleingärten" durch eine solche als „Wohnbaufläche" ersetzt werden, und die nordostwärts anschließenden Flächen, die bisher für verschiedene Nutzungen vorgesehen sind, sollen als „Grünfläche – Garten", „Fläche für Wald", „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie als „Fläche für den überörtlichen Verkehr – Autobahn" deklariert werden. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken, gebe für den Fortgang des Verfahrens jedoch die folgenden Hinweise.

Als bedeutsamer Zwangspunkt erweist sich die bekannte Altablagerung im nordöstlichen Teil des aktuellen Änderungsbereiches. Hierzu hat die Stadt bereits im Jahre 2008 ein Baugrund- und Altlastengutachten eingeholt und dies dem Umweltamt in meinem Hause zugänglich gemacht. Nach dessen Auswertung bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung, solange sicher gestellt ist, dass die Fläche der Altablagerung selbst nicht angetastet wird. Dazu wird zuerst endgültige Klarheit über deren gesamte Ausdehnung geschaffen werden müssen, und daran anknüpfend werden im zugehörigen Bebauungsplan entsprechende einschränkende Festsetzungen getroffen werden müssen. Im Flächennutzungsplan empfehle ich dringend eine Kennzeichnung auf der Gundlage des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, um den Sachverhalt auf den ersten Blick erkennbar zu machen.

Die neu aufzunehmende „Grünfläche – Garten" mag für die recht abstrakte und generalisierende Ebene der Flächennutzungsplanung eine akzeptable Zielaussage sein, für ihre konkrete Umsetzung wird die Altablagerung jedoch bestimmte Restriktionen schaffen. Bereits eine Freiflächennutzung in der Art privater Hausgärten zu den Wohnhäusern in diesem Bereich kann sich insofern als problematisch erweisen, als die Gefahr bestünde, dass über essbare Früchte Schadstoffe von Menschen aufgenommen werden oder über Tiere in die Nahrungskette gelangen. Ich empfehle, das vorliegende Gutachten im Hinblick darauf ergänzen zu lassen.

Die genannte Altablagerung schließt auch aus meiner Sicht eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser und eine Nutzung von Grundwasser aus. Insofern schließe ich mich den Empfehlungen des Gutachters an, die im Abschnitt 6. der Entwurfsbegründung abgedruckt sind.

Die Fläche über der Altablagerung soll für die Kompensation der Einbußen für Naturhaushalt und Landschaftsbild genutzt werden, die mit der geplanten Bebauung notwendiger Weise einhergehen werden. Die rechtliche Fixierung dieser Absicht soll mittels der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" erfolgen. Bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften" würde eine Aufwertung dort langfristig wohl auch tatsächlich erzielt werden können, wenn die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen wird. Schon bei einer Bepflanzung von Menschenhand ergäbe sich aber beispielsweise die Frage, wie angesichts einer möglichen Kontamination mit dem Bodenaushub aus den Pflanzlöchern zu verfahren wäre. Bezüglich der übrigen Schutzgüter, insbesondere des Bodens, für den durch Versiegelung erhebliche Einbußen entstehen werden, aber auch des Grundwassers vermag ich nicht zu erkennen, wie auf dieser beeinträchtigten Fläche ohne unverhältnismäßigen Aufwand eine Aufwertung erzielt werden könnte. Unter diesen Umständen sollte überprüft werden, ob eine Kompensation in der gedachten Weise tatsächlich möglich und sinnvoll ist.

Bezüglich der Schallbelastung, der das zukünftige Wohngebiet von den umgebenden Verkehrswegen her ausgesetzt sein wird, ist aus einem der Stadt vorliegenden schalltechnischen Gutachten bekannt, dass zwar die einschlägigen Orientierungswerte in Teilen des aktuellen Änderunsgbereiches nicht eingehalten werden können, letztlich hält die Stadt die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse jedoch durch technische Vorkehrungen für möglich, die im Bebauungsplan festgelegt werden müssen. Im Übrigen sind die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 durchaus einer Abwägung zugänglich. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung mag es damit sein Bewenden haben, zu überlegen wäre allerdings, ob die Darstellung der diesbezüglichen Überlegungen in der Entwurfsbegründung noch vertieft werden könne, z.B. zum Ausmaß der Überschreitung.

Die Beseitigung des Schmutz- und des Niederschlagswassers soll ausweislich des Abschnittes 8. der Entwurfsbegründung durch Ableitung über die Kanalisation erfolgen.

Zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes „Ziegelberg-Süd" gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

Im Auftrage

(Schaefer)

**Abwägung: Landkreis Helmstedt , 23.07.2009**
Hinweis: Feststellung der tatsächlichen Ausdehnung der Altablagerung; wohnbauliche Nutzung nur außerhalb der Altablagerung
Abwägung: Die Ermittlung der tatsächlichen Ausdehnung der gesamten Altablagerung ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich; die durch solch umfangreiche Untersuchungen entstehenden Kosten sind im Rahmen dieser 55. FNP-Änderung nicht zu rechtfertigen, zumal es sich (in dem nicht durch den Bebauungsplan überplanten Bereich mit Ausnahme der wohnbaulichen Erweiterungs- und Maßnahmenflächen) um Darstellungsanpassungen an den tatsächlichen Nutzungsbestand handelt. Die im Hause vorliegenden Kenntnisse zur ehemaligen Tonkuhle werden in der Begründung in Abbildung 4 dargestellt.

Für den Streifen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist keine Entwicklung als Bauland geplant, es soll lediglich der Bestand planungsrechtlich richtig geregelt werden, da die landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde; die Darstellung dieses Streifens wird in private Grünfläche geändert. Da keine Entwicklungsabsicht besteht, wird auf die Zweckbestimmung verzichtet; erforderliche Regelungen, die sich ggf. im Zusammenhang mit der Altablagerung ergeben könnten, wären dann in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren festzulegen. In die Planzeichnung wird ein Symbol zur Kennzeichnung der Altablagerung aufgenommen.

Die Lage der als langfristige Entwicklungsoption dargestellten Wohnbaufläche zwischen dem Bebauungsplangeltungsbereich und dem Verbindungsweg zwischen Schweidnitzer Straße und Memelstraße kann als außerhalb der Altablagerung betrachtet werden, da der Verbindungsweg ungefähr dem vermuteten Rand der Altablagerung entspricht und die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf erfolgen.

Hinweis: Prüfung, ob die „Grünfläche -Garten“ mit der Altablagerung vereinbar ist
Abwägung: Auch bei der Grünfläche handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an den tatsächlichen Nutzungsbestand. Die Fläche wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, was der tatsächlichen Nutzung nicht mehr entspricht. Sie gehört den Grundstückseigentümern der Schweidnitzer Straße Nr. 17b und Nr. 21 und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar, mit verschieden Laubgehölzen im Randbereich, einer Steinansammlung und einem Holzlager. Eine bauliche Nutzung soll ausgeschlossen werden soll, deshalb wird die Darstellung der privaten Grünfläche gewählt. Da keine Entwicklungsabsicht besteht, wird auf die Zweckbestimmung verzichtet; erforderliche Regelungen, die sich ggf. im Zusammenhang mit der Altablagerung ergeben könnten, wären dann in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren festzulegen. In die Planzeichnung wird ein Symbol zur Kennzeichnung der Altablagerung aufgenommen.

Hinweis: Überprüfung, ob die Kompensation in der angedachten Weise möglich und sinnvoll ist
Abwägung: Vor dem Hintergrund der 4 nachfolgend aufgeführten Aspekte wird die Stadt Helmstedt grundsätzlich an der Ausgleichsplanung festhalten:
a) Der Boden wird dauerhaft von Pestizid- und Düngemitteleinträgen befreit.
b) Der Oberflächenwassereintrag in den Deponiebereich und damit auch der Austrag etwaiger Inhaltsstoffe mit dem Sicker- /Schichtenwasser wird durch dauerhaften Bewuchs vermindert.
c) Die für eine Altablagerung sehr sensible Bodennutzung in der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion wird abgelöst durch eine weitaus unsensiblere Nutzung als Biotopfläche.
d) Nicht auszuschließende Kompensationsdefizite aufgrund der bestehenden Boden- und Grundwasservorbelastungen zumindest auf Teilflächen wird dahin gehend Rechnung getragen, dass eine deutlich größere Ausgleichsfläche nachgewiesen wird, als sie sich rechnerisch nach dem gewählten Bewertungsmodell ergeben würde. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Ausgleich durch Bodenentsiegelung als Direktabzug bei der Eingriffsintensität berechnet worden ist und nicht als separate Ausgleichsmaßnahme (was dann eine doppelte Gewichtung zur Folge gehabt hätte).

Hinsichtlich der Aufwertung der Schutzgüter Boden und Grundwasser mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist die Begründung zum Bebauungsplan vertieft worden. Das Bepflanzungskonzept und die Begründung zum Bebauungsplan ist außerdem hinsichtlich der gezielten Fruchtproduktion für den menschlichen Verzehr in Teilen geändert und ergänzt worden. Eine weitergehende Beschränkung in der Pflanzenauswahl im Hinblick auf die Fruchtaufnahme durch Wildtiere oder die nicht zu verhindernde gelegentliche Nutzung von Wildfrüchten zum menschlichen Verzehr (z. B. Schlehbeeren, Holunderbeeren, Haselnüsse) würde angesichts der bisherigen Nutzung der Fläche in der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Umsetzung einer planfestgestellten und somit von allen beteiligten Fachbehörden mitgetragenen Ausgleichsmaßnahme (Ausbau Abfahrt BAB 2) direkt auf dem Deponiekörper (angepflanzt bzw. aufgewachsen sind dort u. a. *Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus spec.)* den realen Verhältnisse am Standort nicht gerecht werden. Gleiches gilt auch für die Pflanzmaßnahmen an sich, die hinsichtlich der Pflanzlöcher als problematisch angesehen werden. Angesichts der Befürwortung einer Pflanzmaßnahme am Waldrand (eindeutig im Bereich der Altablagerung) und der erst kürzlich durchgeführten o. g. genannten Anpflanzungen der Straßenbaubehörde ist für die Stadt Helmstedt nicht ersichtlich, aus welchem Grund nun gerade für den Pflanzbereich des Wildobstbestandes eine besondere Entsorgungsproblematik für den Bodenaushub gegeben sein sollte. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei den gewählten Pflanzqualitäten lediglich Pflanzlöcher erforderlich werden, die mit einer Tiefe von max. 30 - 35 cm nicht einmal über den landwirtschaftlichen Bearbeitungshorizont hinausgehen.

Hinweis: Ergänzungen zum Immissionsschutz
Abwägung: Die Darstellungen werden bezüglich des Ausmaßes der Überschreitung ergänzt. Eine weitere Vertiefung, vor allem in Bezug auf die tatsächlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soll auf dieser Planungsebene bewusst nicht erfolgen, um sich mögliche Umsetzungsspielräume für die verbindliche Bauleitplanung zu erhalten.

**Von:** Soppa, Berthold [Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de]
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Juli 2009 16:43
**An:** Birte Schneider (birte.schneider@stadt-helmstedt.de)
**Cc:** Hans-Peter Blohm (hans-peter.blohm@landkreis-helmstedt.de)
**Betreff:** Bauleitplanung Helmstedt; 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt; Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die vorliegenden Planungen zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Einwendungen.

Ausdrücklich begrüßt wird die Darstellung des Waldes im Nordosten des Plangebietes in den Planunterlagen und damit dessen planungsrechtliche Absicherung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Berthold Soppa
NFA Wolfenbüttel
Funktionsstelle Öffentliche Planungen
Forstweg 1A
38302 Wolfenbüttel
Tel.: 05331-90170-16
Mobil: 0171-7654893
Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de

**Abwägung: NFA Wolfenbüttel, 09.07.2009**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Birte Schneider**

**Von:** R.Kroehl@telekom.de
**Gesendet:** Montag, 6. Juli 2009 12:13
**An:** birte.schneider@stadt-helmstedt.de
**Betreff:** 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt, hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Frau Schneider,

gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan werden wir entsprechend Stellung nehmen.

Allgemein gilt:

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer Koordinierung möglich ist.

- dass für die Erweiterung des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

06.07.2009

Ralf Kröhl

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ralf Kröhl
Referent Produktion Technische Infrastruktur 23
Hausanschrift: Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig
Postanschrift: Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg
+49 (0531) 272-6512 (Tel.)
+49 (0431) 71638402 (Fax)
E-mail: R.Kroehl@t-com.net
http://www.t-com.de

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Geschäftsführung: Friedrich Fuß (Vorsitzender),
Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft Bonn

**Abwägung: Telekom, 06.07.2009**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 12. Abwägung der Beteiligung gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB

**LANDKREIS HELMSTEDT**
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:
Bauordnungsamt
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:
Herrn Schaefer
E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de
Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr
☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

| Datum und Zeichen Ihres Schreibens | Durchwahl | (bei Antwort bitte angeben) Mein Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|
| 61 20 10 / 65; 29.09.2009 | 05351/121-2204 | 63/6301 | 27.10.2009 |

**Betreff**
**Bauleitplanung - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Ziegelberg-Süd";**
**hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Zum Entwurf der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 23.07.2009 eine Stellungnahme abgegeben und darin Planungsbeiträge zu der bekannten Altlast, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Schallbelastung des aktuellen Änderungsbereiches mitgeteilt. Als Ergebnis der Auseinandersetzung mit diesen Planungsbeiträgen ist inzwischen für die Altlast eine Kennzeichnung auf der Grundlage des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB vorgenommen worden, und in der Entwurfsbegründung sind Ergänzungen vorgenommen worden. Außerdem ist die „Wohnbaufläche", die zuvor am Rande der bestehenden Grundstücke Grünberger Straße 15/21 neu eingeführt werden sollte, aufgegeben worden; die entsprechende Fläche ist der anschließenden „Grünfläche" zugeschlagen worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit folgendermaßen.

Mit der (symbolhaften) Kennzeichnung der Altlast in der Planzeichnung und der Ergänzung der Karte im Abschnitt 6. der Entwurfsbegründung ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag für die Ebene der Flächennutzungsplanung erledigt; nähere Bestimmungen zu den erforderlichen Nutzungsbeschränkungen bleiben der Ebene des Bebauungsplanes vorbehalten.

Der Darstellung als „Grünfläche" hatte ich in der vorausgegangenen Stellungnahme für diese Planungsebene grundsätzlich zugestimmt, und dies gilt nunmehr auch für die erweiterte Ausdehnung. Die Möglichkeit, dass über den Bewuchs der Fläche und die dort ge-

wachsenen Früchte Schadstoffe in die Nahrungskette geraten können, besteht fort; insofern gilt auch mein Hinweis weiterhin. Es handelt sich dabei unter den gegebenen Umständen aber wohl um eine Problematik, die sich einer bauleitplanerischen Steuerung weit gehend entzieht, und wenn überhaupt, werden in der Tat Regelungen erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen sein.

Für die Entscheidung, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Ausweisung der neuen „Wohnbaufläche" in der dargestellten Art nachzuweisen, nennt die Abwägung auf Seite 10 der Entwurfsbegründung vier Argumente, von denen die beiden ersten durchaus nachvollziehbar sind, allerdings ist der daraus erzielbare Aufwertungseffekt nur sehr begrenzt. Das dritte bezieht sich zwar auf die Beseitigung einer Gefährdung für den Menschen als Konsumenten, dabei kommt es aber nicht zu einer Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftspflege. Mit dem vierten Argument gibt die Stadt zu erkennen, dass sie offenbar ihrerseits die Zweifel an der Wirksamkeit der gedachten Maßnahme teilt, indem sie quantitative Mehrleistungen über das rechnerisch Erforderliche hinaus in Betracht zieht. Auch diese Mehrleistungen werden jedoch in Bezug auf das Schutzgut „Boden" nicht zu einem Mehr an Aufwertung führen, denn Veränderungen ausschließlich an der Erdoberfläche können im Falle von Altablagerungen für dieses Schutzgut keine wirklich grundlegenden Aufwertungen bewirken. Ich empfehle, die Abwägung zu diesem Punkt nochmals zu überdenken.

In Bezug auf die Schallbelastung, der das zukünftige Baugebiet von den umgebenden Verkehrswegen her ausgesetzt sein wird, hatte ich der Abwägung der Stadt in der Vergangenheit grundsätzlich zugestimmt. Die Angaben zum Ausmaß der Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte für die Schallbelastung, die ich in der Stellungnahme vom 23.07.2009 empfohlen hatte, sind inzwischen in der Entwurfsbegründung ergänzt worden; damit ist dieser Planungsbeitrag erledigt.

Zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes gebe ich wiederum eine gesonderte Stellungnahme ab.

Im Auftrage

(Schaefer)

**Abwägung: Landkreis Helmstedt, 27.10.2009**
Der Landkreis erklärt, dass Veränderungen ausschließlich an der Erdoberfläche im Falle von Altablagerungen keine wirklich grundlegenden Aufwertungen für das Schutzgut „Boden“ bewirken, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die genannte Altlastenfläche grundsätzlich nicht für Kompensationsmaßnahmen geeignet ist oder allenfalls nach umfangreicher Sanierung der Altlast.

Diese Ansicht ist aus naturfachlicher Sicht in Frage zu stellen (der Stadt sind keine Aufsätze, Vergleichsuntersuchungen oder andere Quellen bekannt, die die Ansicht der unteren Naturschutzbehörde belegen); der Sachverhalt wird von Seiten der Stadt daher anders beurteilt:

Mit den dargestellten Kompensationsmaßnahmen wird nicht das Ziel verfolgt, die Altlastenfläche zu sanieren. Die Kompensationsmaßnahmen zielen darauf ab, die Eingriffe in den Boden (Versiegelung), die im Rahmen des neuen Baugebietes (Überbauung bisher unversiegelter Fläche durch Straßen und Gebäude) erfolgen, an anderer Stelle durch Aufwertungsmaßnahmen des Bodens zu kompensieren.

Die Grundsatzfrage, ob diese Altlastenfläche auch ohne komplette Sanierung für Kompensationsmaßnahmen geeignet ist, wird von der Stadt aus folgenden Gründen eindeutig mit ja beantwortet:

- Auf der dargestellten Kompensationsfläche wird die Aufwertung durch die dauerhafte Befreiung des Bodens von Pestizid- und Düngemitteleinträgen und die Verminderung des Oberflächenwassereintrages in den Deponiebereich durch dauerhaften Bewuchs, so dass auch der Austrag etwaiger Inhaltsstoffe mit dem Sicker-/Schichtenwasser verringert wird, erreicht. Mit dem dauerhaften Bewuchs und der damit verbundenen tiefergehenden Durchwurzelung kommt es zu einer Stabilisierung bzw. Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur und zu einer Vitalisierung des Bodens. Dies alles sind nachhaltige Verbesserungen gemessen am Status quo, die auch vom Landkreis als Aufwertung in Teilen anerkannt wird.

- Mit dem Argument c) der Abwägung zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB geht die Stadt im Besonderen auf die vom Landkreis Helmstedt geschilderte Gefahr ein, dass Schadstoffe direkt über den Verzehr von Früchten durch Menschen aufgenommen werden. Dieser Gefahr wird mit der Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung nachhaltig begegnet und dieses Argument reduziert sich daher nicht auf eine Verbesserung für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege, die vom Landkreis hier nicht gesehen wird. Warum der Landkreis trotz der zunächst aufgezeigten großen Bedenken hinsichtlich eines als möglich angesehenen Schadstoffeintrags in die menschliche Nahrungskette den Status quo unbedingt beibehalten möchte, der gerade dieses Risiko für die Zukunft fortbestehen lassen wird, mag dahingestellt bleiben. Für die Stadt Helmstedt ist dies in einer Gesamtbetrachtung allerdings durchaus nicht unbeachtlich und sie stellt es daher als Argument für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gerade auf dieser Fläche heraus.

- Das Bewertungsmodell zum Schutzgut Boden ist nicht als starres Modell zu begreifen. Was die unter d) in der Abwägung zur Beteiligung nach § 4(1) BauGB genannten Mehrleistungen angeht, so waren diese von Anfang an Bestandteil der städtischen Planung und Bestandteil der im Rahmen der Bilanzierung angestellten Überlegungen. Insofern hat die Stadt hier keine Zweifel an der Wirksamkeit der Maßnahme, sondern wird lediglich der Tatsache gerecht, dass besondere Rahmenbedingungen (hier: Ausgleich auf einer Altablagerung der Kategorie „Erkundung zu vernachlässigen“) durchaus eine Abkehr von einer rein schematisch, mathematischen Abhandlung der Eingriffsregelung notwendig machen. Der besondere Ausgangszustand der Kompensationsfläche ist quasi als Faktor x in der Bewertung berücksichtigt worden. Dass die naturschutzfachlichen Hinweise aus dem Jahr 1994 zu so einem Sachverhalt noch keinerlei Bewertungsvorschläge machen, mag darin begründet liegen, dass sie seit dieser Zeit nur sehr begrenzt weiterentwickelt bzw. modifiziert worden sind. Ein logischer Bruch in der Handhabung des Modells ist aber mit einer über rein mathematischen Beziehungen hinausgehenden Auseinandersetzung mit dieser Thematik nicht zu begründen. Anhand folgender Auszüge aus dem Bewertungsmodell (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994) sollte dies deutlich werden:

*S. 26, 4.2* ***Kriterien für Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen***
*Die Art und insbesondere die Flächenausdehnung von Kompensationsmaßnahmen können nicht pauschal festgelegt werden.*

*S.28, 4.3* ***Kompensationsgrundsätze***
*Im Einzelfall kann sich ein nach unten oder oben abweichender Kompensationsbedarf ergeben, der einer individuellen Begründung bedarf.*

*S. 30,* ***Grundsätze für das Schutzgut Boden***
*Diese Verhältniszahlen* (Anmerkung: das im BP angewandte Kompensationsmodell benennt ein Verhältnis von 1:0,5) *lassen sich nicht wissenschaftlich exakt herleiten, sondern stellen den Versuch dar, bei einem Verzicht auf eine Einzelfallprüfung den Kompensationsumfang auf der Grundlage eines pragmatischen angemessenen Mindeststandards zu bestimmen.*

- Aufgrund der tatsächlich gewählten Flächengröße kann die neue Maßnahmenfläche sinnvoll für die Nachnutzung als Biotopfläche vorbereitet werden.

- Eine vorhergehende Sanierung der Altlast wäre ein unverhältnismäßiger Mehraufwand, zumal sich aus den bisherigen Gutachten die Einschätzung erlangen lässt, dass die gefundenen Altlasten nicht aus einer industriellen/ gewerblichen Nutzung entstammen und es sich bei den Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen um eher engräumige Kontaminationen handelt (z.B. Altautos). Die Kosten für eine komplette Sanierung erscheinen daher aus hiesiger Sicht unverhältnismäßig. Zu berücksichtigen ist dabei zudem, dass aufgrund der nachrangigen Bewertung dieser Fläche eine Sanierung im Bestand niemals in Betracht gezogen werden würde.

Neben dieser naturschutzfachlichen Einschätzung gibt es auch noch wichtige städtebauliche Gründe für die Nutzung gerade dieser Flächen als Ausgleichsfläche für das neue Baugebiet Ziegelberg:

- Schon in vergangenen Bauleitplanverfahren entsprach es der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung, Ausgleichsmaßnahmen wohngebietsnah anzulegen, was zwei wesentliche Vorteile mit sich bringt:
    - Die damit verbundenen Anpflanzungsmaßnahmen werten die unmittelbar an das Wohngebiet grenzende Landschaft auf und erhöhen somit auch die Wohnqualität des Wohngebietes selbst, da sich neue attraktivere Wegbeziehungen für die direkte Naherholung ergeben.
    - Da die Bewohner des künftigen Wohngebietes für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen aufkommen müssen, ergibt sich für die Zahlung eine deutlich höhere Akzeptanz, als wenn die Maßnahmen auf Flächen weitab vom Wohngebiet Ziegelberg erfolgen würden.
- Würden die die Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt, ginge die Chance verloren, die Altlastenfläche am Ziegelberg einer akzeptablen Nachnutzung zu zuführen.

**Niedersächsische Landesbehörde**
**für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Hannover

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49 · 30058 Hannover

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
04. NOV. 2009
Dat. 31

Bearbeitet von
Hr.Giesche-Zudnik

E-Mail
Juergen.Giesche-Zudnik@nlstbv-h.Niedersachsen.de

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) | Durchwahl (05 11) 3 99 36-249 | Hannover |
|---|---|---|---|
| 612010/65 (55.Änd.FNP) 612610/C332 (BP) vom 29.09.09 | 2111/21101(2)-St He | | 02.11.2009 |

**Bauleitplanung der Stradt Helmstedt;**
**55.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt**
**Bebauungsplan Nr.C332 „Ziegelber-Süd"**
**Öffentliche Auslegung der o.a. Planunterlagen gem.§3 (2) und Beteiligung der Behörden gem.§4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Autobahn A2 berührt.

Ich kann dem Vorhaben im Grundsatz zustimmen, sofern die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der A2 (gem. §9 FStrG 40m gemessen vom Fahrbahnrand der Autobahn ; gilt auch für Anschlussstellenrampen) beachtet wird.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der A2 für das Plangebiet im Nahbereich der hoch verkehrsbelasteten Autobahn keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Über die Rechtskraft des Flächennutzungänderung und des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Giesche-Zudnik

**Abwägung: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.11.2009**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Dienstgebäude**
Dorfstraße 17-19
30519 Hannover

**Besuchszeiten**
Mo. - Do. 9 – 15.30 Uhr
Fr. 9 - 12 Uhr

**Telefon**
(05 11) 3 99 36-0
**Telefax**
(05 11) 3 99 36-2 99

**E-Mail**
Poststelle@nlstbv-h.niedersachsen.de
**Internet**
www.strassenbau.niedersachsen.de

e·on | Avacon

E.ON Avacon AG · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
26. OKT. 2009
Dst. 3413

**E.ON Avacon AG**
Region Süd
TSM-C
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen
www.eon-avacon.com

Lutz Görlitz
T 0 53 52-9 39-3 46 06
F 0 53 52-9 39-4 03 97
lutz.goerlitz
@eon-avacon.com

22. Oktober 2009

**Bauleitplanung Helmstedt**
**55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt und Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns von Ihnen mit Schreiben vom 29. September 2009 übersandten Unterlagen zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, bzw. zum Bebauungsplan „Ziegelberg-Süd" haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 08. Juli 2009. Jedoch ist die 20 KV Leitung nicht mehr gesichert. Eine Umverlegung der Leitung unsererseits ist möglich.

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

Freundliche Grüße

i.V.
Michael Urbach

i.A.
Lutz Görlitz

**Abwägung: eon/ Avacon, 22.10.2009**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der Leitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eingeplant und mit der eon/Avacon zeitnah abgestimmt.

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Hartmut Geldmacher

Vorstand:
Michael Söhlke
(Vorsitzender)
Peter Hecker
Matthias Herzog

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769

G:\TEAM\.B\.BC\.BCM\..Data\BCF nach REORGA\Görlitz\Bauleitplanung\F-B Pläne\Helmstedt Ziegelberg Südll.doc

Manfred Urbaniak
Königsberger Str. 2
38350 Helmstedt

Helmstedt, 01.11.2009

Stadt Helmstedt
Baubehörde

Stadt Helmstedt
02. NOV. 2009
Dat. I, II, III, 31

Betr.: Einwendung gegen das Neubaugebiet Ziegelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Erschließung des Neubaugebietes Ziegelberg habe ich folgende Einwendung: In dem stadtnahen Biotop haben sich im Laufe der Jahrzehnte seltene Tierarten angesiedelt. Im Besonderen ist mir hier die Kleine Hufeisennase (Rhinolophus hipposiderus) aufgefallen. Im Sommer sieht man sie in der Dämmerung häufig durch die Schrebergärten und die angrenzenden Gärten fliegen. Sie nistet vorwiegend in Dachboden-Nischen.

Diese Fledermausart hat den Gefährdungsgrad 1 der roten Liste und steht unter Naturschutz.

Eine Erschließung des Schrebergartengeländes mit der Entfernung des alten Busch- und Baumbestandes sowie der alten Lauben würde dieser Spezies den Lebensraum entziehen.

Ich fordere sie daher auf, bis zur Klärung des Sachverhalts keine weiteren Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen durchzuführen.

Hochachtungsvoll

**Abwägung: Herr Urbaniak, 01.11.2009**
Der Einwender trägt vor, in der Vergangenheit im Flug mit der Kleinen Hufeisennase (Rhinolophus hipposideros) eine Fledermausart beobachtet und identifiziert zu haben, die in Niedersachsen seit Beginn der Zeitrechnung als ausgestorben bzw. verschollen gilt (s. Rote Liste Säugetiere in Niedersachsen, Infodienst Naturschutz 6/93). Desweiteren ist über diese wärmeliebende Art bekannt, dass sie vorzugsweise klimatisch begünstigte Gebiete besiedelt, sodass der Raum Helmstedt gar nicht zum ursprünglichen Verbreitungsgebiet gehörte. Dieser Sachverhalt in Verbindung mit der Tatsache, dass sich nicht einmal ausgewiesene Experten konkrete Artbestimmungen allein über reine Flugbeobachtungen zutrauen, führt zu der Bewertung, dass es sich bei der in der Stellungnahme in den Raum gestellten Beobachtung um eine Verwechslung handeln muss.
Nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich ist allerdings, dass bestimmte Fledermausarten auf den Flächen der Kleingartenanlagen entlang der Memelstraße und in den benachbarten Hausgärten zu beobachten sein werden. Einige Fledermausarten bevorzugen gerade Siedlungsränder als Lebensraum und sind somit auch in angrenzenden Wohngebieten zu finden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das überplante Kleingartengelände keine exklusiven Habitatstrukturen bietet, die im näheren Umfeld nicht vorhanden sind und auch in der Zukunft erhalten bleiben werden. In diesem Sinne führt das Baugebiet zwar zu einer vorübergehenden räumlichen Verdrängung der vorhandenen Fledermäuse; da das Baugebiet jedoch in zwei Abschnitten erschlossen wird und nur von einer bestimmten Zahl Neubauten im Jahr ausgegangen wird, haben die vorkommenden Fledermäuse Zeit, in benachbarte Ausweichquartiere abzuwandern (Kleingarten Weinberg, neue Biotopfläche, Hausgärten). Besonders geeignet erscheint dafür die neue Biotopfläche, da hier zum einen die negativen Folgen der Landwirtschaft (Einsatz von Pestiziden) aufgehoben werden, zum anderen geeignete Lebensraumstrukturen u. a durch die Wildobstwiese geplant sind.

Aufgestellt: Helmstedt, den 2009

Im Auftrag

(Brumund)

Die Begründung zum Flächennutzungsplan mit Umweltbericht hat mit dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 02.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 ausgelegen. Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.12.2009 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den 2009

Der Bürgermeister