

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. Q 352 "Piepenbrink" (5. Änderung) - Satzungsbeschluss –

Das Wohn- und Geschäftshaus am Magdeburger Tor/ Ecke Willy-Brandt-Ring soll erweitert werden. Der bestehende Bebauungsplan lässt eine Erweiterung dieses Wohn- und Geschäftshauses nicht zu, da die Grundflächenzahl (GRZ) bei einer Erweiterung überschritten wird. Um eine Zulässigkeit zu erreichen, muss die GRZ (bisher 0,3) im Bereich zwischen der Straße Magdeburger Tor und dem Max-Planck-Weg erhöht werden. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer bietet auch anderen Grundstücken westlich des Max-Planck-Weges bauliche Erweiterungsoptionen.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 09.03.2016 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Nachdem der Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss getroffen worden war, hat sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Planänderung ergeben, um das geplante Bauvorhaben genehmigen zu können. Die Auslegung wurde daher mit einer gegenüber der beschlossenen Planfassung anders formulierten Bauweise durchgeführt. Die offene Bauweise wurde geändert in eine abweichende Bauweise. Die entsprechende textliche Festsetzung lautet: „Abweichend von der der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50m zulässig.“ Aus Rechtsicherheitsgründen wird der Auslegungsbeschluss erneut gefasst.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 2 aufgeführt und sofern erforderlich mit einem entsprechenden Abwägungsbeschluss versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Q 352 "Piepenbrink" (5. Änderung) in der Fassung mit einer abweichenden Bauweise, dem Entwurf der Begründung und der öffentliche Auslegung wird nachträglich zugestimmt.
2. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 2), zu den in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
3. Der Bebauungsplan Nr. Q 352 "Piepenbrink" (5. Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. Otto

(Otto)

Anlage

Anlage 1: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 2: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
ABWÄGUNGSVORSCHLAG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Zweckverband Großraum Braunschweig keine Stellungnahme

2 Landkreis Helmstedt Stellungnahme vom 06.04.2016

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 09.02.2016 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mitgeteilt, aus hiesiger Sicht bestünden keine Bedenken gegen die verfolgte Planungsabsicht – dies angesichts der Anwendung des § 13a BauGB ausdrücklich auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege -, und andererseits hatte ich darauf hingewiesen, dass eine Nutzung der Geothermie im Planbereich keineswegs unproblematisch sei, sondern es jeweils einer Einzelfallprüfung bedarf, ob neben der grundsätzlich erforderlichen Anzeige ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde in meinem Hause durchgeführt werden muss.

Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes insofern geändert worden, als die "offene Bauweise" durch eine "abweichende Bauweise" ersetzt worden ist, die im städtebaulichen Ergebnis weithin der "offenen Bauweise" entspricht, abweichend davon aber auch Baukörper zulässt, die länger als 50 m sind. Parallel dazu ist die neue textliche Festsetzung Nr. 3 eingeführt worden, die die "abweichende Bauweise" definiert. Im Übrigen ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden; sie enthält inzwischen beispielsweise in ihrem Abschnitt 2.5 einen Hinweis auf die Problematik der Geothermienutzung.

Gegen die daraus entstandene Entwurfsfassung habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei lese ich den ersten Absatz des Abschnittes 2.5 der Entwurfsbegründung so, dass die Ver- und Versorgungsnetze, insbesondere die Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz, nicht nur vorhanden sind, sondern voraussichtlich auch in der Lage sein werden, die plangemäß verdichtete Bebauung geordnet zu ver- und entsorgen. Ersteres alleine würde im Zweifel nicht ausreichen. Der letzte Absatz ebendort ist allerdings aus meiner Sicht geeignet, Missverständnisse auszulösen: Der Planbereich gehört zu einem "bedingt zulässigen Gebiet für Erdwärmennutzung". Deshalb muss dort in jedem Fall rechtzeitig vorab ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis an die Untere Wasserbehörde in meinem Hause gestellt werden, um unter Berücksichtigung des Anlagentyps und des Standortes die erforderliche Einzelfallprüfung vornehmen und auf dieser Basis entscheiden zu können. Der Erlaubnisantrag liefert also den formalen Rahmen für die Einzelfallprüfung.

Eine (zusätzliche) Kostenbelastung zu Lasten der Stadt verneint inzwischen der Abschnitt 7.0 der Entwurfsbegründung ausdrücklich.

Abwägungsvorschlag:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten; die Begründung wird ergänzt.

Die Ergänzungen beziehen sich auf die Nutzung von Geothermie und dienen der Klarstellung.

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover keine Stellungnahme

4 Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M Stellungnahme vom 15.03.2016

nicht betroffen

5 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel keine Stellungnahme

6 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 07.04.2016

keine Anregungen

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

7 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 31.03.2016

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-
reich vorliegt.

Abwägungsvorschlag:

Die Planfestsetzungen sowie die Begründung werden beibehalten.

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Q 246 "Piepenbrink" wurde im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens eine Oberflächensondierung vorgenommen. Aufgefundene Kampfmittel wurden beseitigt, so dass von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Niedersachsen eine Freigabebescheinigung vorliegt. Der vorliegende Bebauungsplan Q 352 "Piepenbrink", 5. Änderung stellt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Q 246 dar, so dass von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden kann.

8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
9	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
10	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
11	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme
12	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme

13 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover Stellungnahme vom 07.04.2016

Ihr Schreiben ist am 10.03.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Planungen zur Änderung oder dem Neubau von Eisenbahnbetriebsanlagen sind nicht bekannt.

Die Deutsche Bahn AG wurde von Ihnen bereits im Verfahren beteiligt.

Über die Stellungnahme der Bahn hinausgehende Anmerkungen oder Hinweise werden von meiner Seite nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg keine Stellungnahme

15 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 15.03.2016

Sollte sich seit unserer Stellungnahme vom 18.01.2016 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.

In der Stellungnahme vom 18.01.2016 hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH Folgendes ausgeführt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Abwägungsvorschlag:

Auf die Stellungnahme besteht ein Hinweis in der Begründung.

16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 07.04.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.03.2016.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

17 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover keine Stellungnahme

18 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 11.03.2016

keine Bedenken

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
ABWÄGUNGSVORSCHLAG

19	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	keine Stellungnahme
20	Wasserverband Weddel-Lehre keine Bedenken	Stellungnahme vom 15.03.2016
21	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme
22	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
23	Avacon AG, Schöningen Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 09.03.2016 übersandten Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Piepenbrink in Helmstedt haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft. 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. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen. Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung. Abwägungsvorschlag: Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.	Stellungnahme vom 05.04.2016
24	PURENA GmbH Die an uns mit Schreiben vom 09.03.2016 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu, in Anlehnung an unser Schreiben vom 18.01. diesen Jahres, wie folgt Stellung nehmen. In dem beplanten Gebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung da 160 aus PE-HD (Max-Planck-Weg) sowie DN 300 aus PVC (Magdeburger Tor). Die Trinkwasserversorgung kann, wie auch bereits im Bestand erfolgt, über die Versorgungsleitung im Max-Planck-Weg umgesetzt werden. Zur Löschwasserentnahme stehen im geforderten Umkreis entsprechende Hydranten zur Verfügung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Schreiben der Avacon AG. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Abwägungsvorschlag: Auf die Stellungnahme besteht ein Hinweis in der Begründung.	Stellungnahme vom 21.03.2016
25	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme
26	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme
27	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
ABWÄGUNGSVORSCHLAG

NACHBARGEMEINDEN

N1 Samtgemeinde Nord-Elm keine Stellungnahme

N2 Samtgemeinde Grasleben keine Stellungnahme

N3 Samtgemeinde Büddenstedt Stellungnahme vom 15.03.2016

nicht berührt

N4 Stadt Schöningen keine Stellungnahme

N5 Verbandsgemeinde Flechtingen Stellungnahme vom 29.03.2016

In der Anlage erhalten Sie Zustimmung der Gemeinden Beendorf und Ingersleben als Mitgliedsgemeinden der VG Flechtingen. Da die Belange der benachbarten Gemeinden bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Q 352 "Piepenbrink" nicht berührt werden, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

N6 Gem. Harbke, über: Verbandsgemeinde Obere Aller Stellungnahme vom 15.03.2016

keine Anregungen

N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen keine Stellungnahme

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

Abwägungsvorschlag

DRITTE

D1 Beireis Apotheke, Neumärker Str. 41, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 11.04.2016

Zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Q 352 "Piepenbrink", 5. Änderung erhebe ich Einwand zur Niederschrift in Punkt 2.1 (Baugebiete), Seite 7, Absatz 4, Art der baulichen Nutzung.

Die Angabe, dass gemäß baulicher Nutzung die Installation einer öffentlichen Apotheke in dem entstehenden Komplex nicht zu einer negativen Auswirkung der **bestehenden 9! Apotheken** (nicht wie im Baunutzungsplan fehlerhaft angegebenen 8 Apotheken) führt, ist sachlich und wirtschaftlich-statistisch betrachtet falsch.

Die weitere Ansiedlung einer Apotheke im städtischen und peripher städtischen Bereich ist nicht nur unnötig, sondern auch schädlich für die über Jahre erarbeiteten Netzwerkstrukturen im Bereich des Gesundheitssektors der Stadt Helmstedt.

Wirtschaftlich betrachtet, basierend auf Zahlen der AVP-Nord GmbH, der ABDA und der Apothekenkammer Niedersachsen, ist eine weitere Apotheke im vorliegenden Planungsgebiet wirtschaftlich nicht tragbar und gesundheitspolitisch nur sehr schwer begründbar.

Die Entwicklungen der Einwohnerzahlen der Stadt Helmstedt, aber auch die des Landkreises Helmstedt insgesamt, spiegeln eine deutlich unterdurchschnittliche Einwohnerversorgungszahl pro Apotheke im Vergleich der Daten in Niedersachsen und im bundesweiten Vergleich wider. Ich verweise hierbei auf die jährliche Eruiierung der Daten durch die Apothekenkammer Niedersachsen und die ABDA ("Zahlen, Daten, Fakten 2015").

Die bereits vorhandenen Arztpraxen sind nicht zuletzt durch die Sonnen-Apotheke versorgt.

Das angestrebte Vorhaben, weitere Arztpraxen anzusiedeln, wurde meiner Erkenntnis nach nicht gemeinsam mit der KV-Niedersachsen erörtert. Zulässige "Planstellen" für diesen Sektor sind meiner Erkenntnis nach nicht vorhanden. Ich verweise in diesem Fall auch noch einmal auf den Prozess der Genehmigung der Kinderarztpraxis Dr. Warneboldt im Ärztehaus "Südertor" bei der KV im vergangenen Jahr. Eine Überversorgung in der ambulanten ärztlichen Versorgung ist gemäß Flächenplanung auch hier für nahezu alle Fachbereiche vorhanden.

Ich würde mich freuen, wenn wir gemeinsam mit allen interessierten Kollegen (Apotheker und Ärzte) in einem wie vom Bürgermeister vorgeschlagenen Gespräch mit dem Bauausschuss die Fakten und Probleme erörtern könnten.

Abwägungsvorschlag:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten; die Begründung wird korrigiert.

Die Anzahl der Apotheken im Stadtgebiet wird korrigiert.

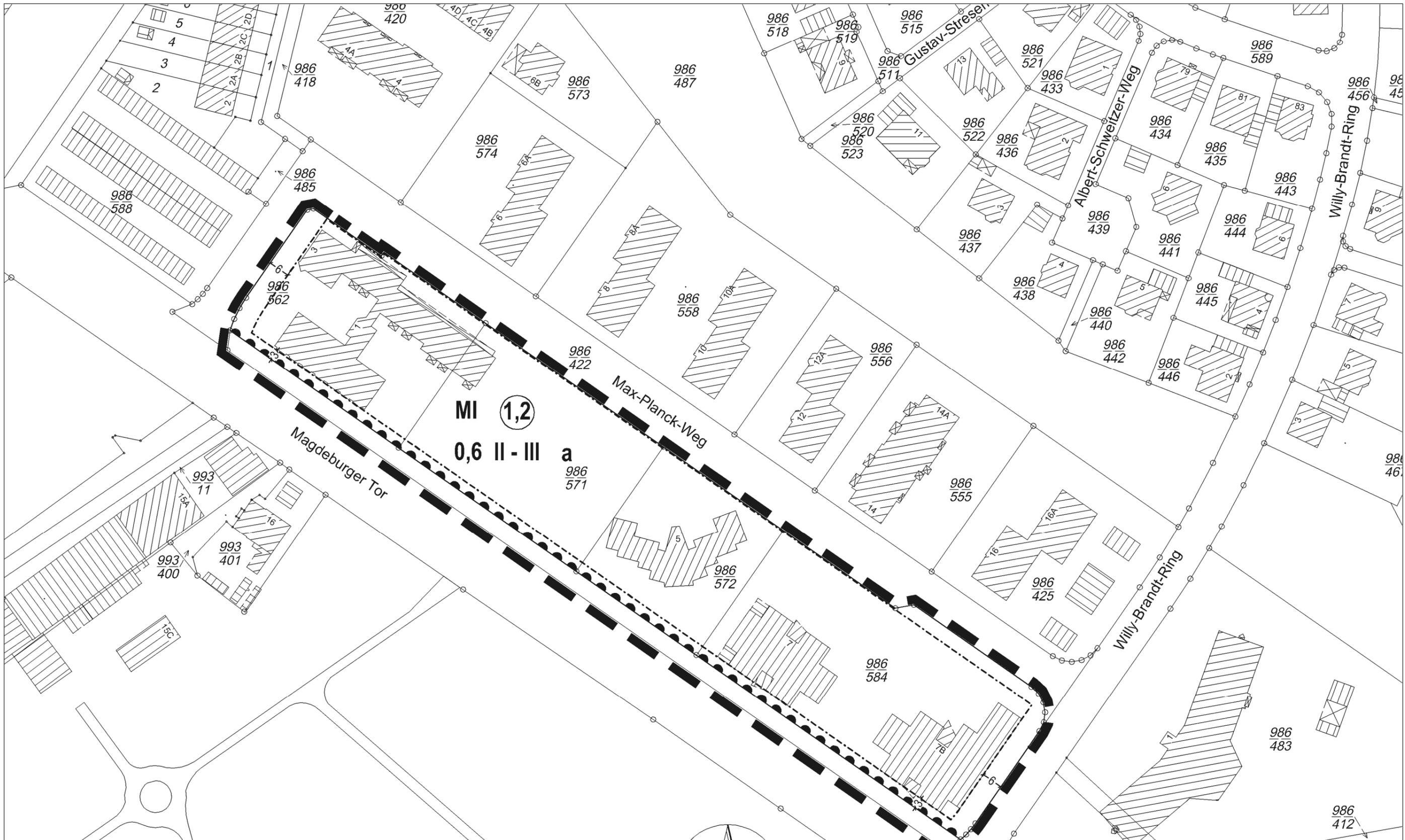
Die Stadt ist grundsätzlich an einer guten medizinischen Versorgung für Ihre Bürger interessiert. Hierzu zählt neben der medizinischen Versorgung durch Haus- und Fachärzte auch die flächendeckende Versorgung mit Apotheken. In dem Geltungsbereich sind bereits mehrere Arztpraxen angesiedelt. Bei einzelnen Praxen ist einen Erweiterungsbedarf angemeldet. Zusätzliche Ansiedlungen sind grundsätzlich auf den Bedarf abzustimmen. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen des angrenzenden Viertels (angrenzende Arztpraxen, betreutes und barrierefreies Wohnen, etc.) wird in dem Geltungsbereich das grundsätzliche Potential zur Ansiedlung einer weiteren Apotheke gesehen. Mit den textlichen Festsetzungen ermöglicht dieses der Bebauungsplan. Inwiefern eine Umsetzung erfolgen kann, ist im Rahmen des Planvollzuges zu klären. Ein konkurrenzschützender Planungsansatz ist in der Bauleitplanung rechtlich nicht zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich gefährdet wird.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Q 352 "PIEPENBRINK", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

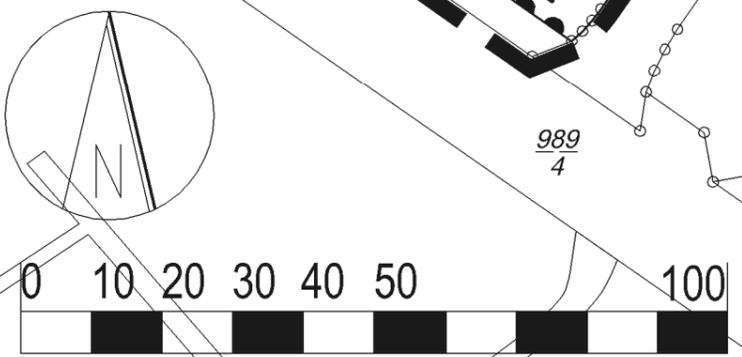
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Zweckverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 06.04.2016	1
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	keine Stellungnahme	1
4	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	Stellungnahme vom 15.03.2016	1
5	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	1
6	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 07.04.2016	1
7	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 31.03.2016	2
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	2
9	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	2
10	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt WF	keine Stellungnahme	2
11	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	2
12	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	2
13	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 07.04.2016	2
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg	keine Stellungnahme	3
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 15.03.2016	3
16	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 07.04.2016	3
17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	3
18	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 11.03.2016	3
19	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	keine Stellungnahme	4
20	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 15.03.2016	4
21	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	4
22	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	4
23	Avacon AG, Schöningen	Stellungnahme vom 05.04.2016	4
24	PURENA GmbH	Stellungnahme vom 21.03.2016	4
25	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	4
26	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme	4
27	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	4
NACHBARGEMEINDEN			5
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	5
N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	5
N3	Samtgemeinde Büddenstedt	Stellungnahme vom 15.03.2016	5
N4	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	5
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 29.03.2016	5
N6	Gem. Harbke, über: Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 15.03.2016	5
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	5
DRITTE			6
D1	Beireis Apotheke, Neumärker Str. 41, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 11.04.2016	6



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: **Helmstedt**

Flur: **36**, Maßstab **1: 1000**,L4 - 301/2015
 Stand: **12/2015**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Stadt **Helmstedt**
 Bebauungsplan **Q 352**
Piepenbrink, 5. Änderung

Stand: § 10 (1) BauGB
 Dr.-Ing. **W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

AH 04.2016
 AH 02.2016
 AH 12.2015

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

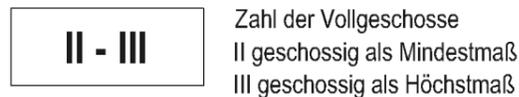
Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

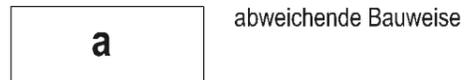


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse
II geschossig als Mindestmaß
III geschossig als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

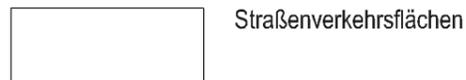


abweichende Bauweise



Baugrenze

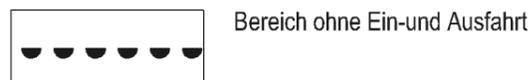
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

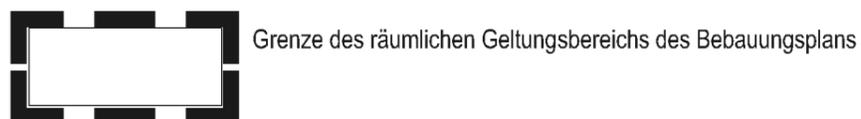


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Q352 „Piepenbrink“ erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Piepenbrink“ für den dargestellten Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

1. Die der Straße Magdeburger Tor zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen o. ä. haben das resultierende Schalldämmmaß von mind. 30 dB einzuhalten, sofern das Gebäude dichter als 34 m an die stadteinwärts führende Fahrbahnseite herangebaut wird. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
2. Flachdächer von Garagen bzw. Garagenanlagen sind mit einer Dacheingrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
4. Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - (1) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 BauNVO sind nur zulässig, sofern sie keine der in Abs. 2 genannten, zentrenrelevanten Sortimente dauerhaft anbieten.
 - (2) Zentrenrelevante Sortimente i.S. des Abs. 1 sind:
 - Reformwaren
 - Drogerien
 - Parfümerien
 - Sanitätshäuser
 - Oberbekleidung
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Optik
 - Bücher
 - Schreibwaren
 - Büromaschinen, - einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf
 - Foto
 - Sportartikel
 - Spielwaren
 - Fahrräder
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Glas, Porzellan, Geschenke, Hausrat
 - Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Heimtextilien, Handarbeitsbedarf
 - Blumen, Pflanzen
 - Zoobedarf
 - Babybedarf

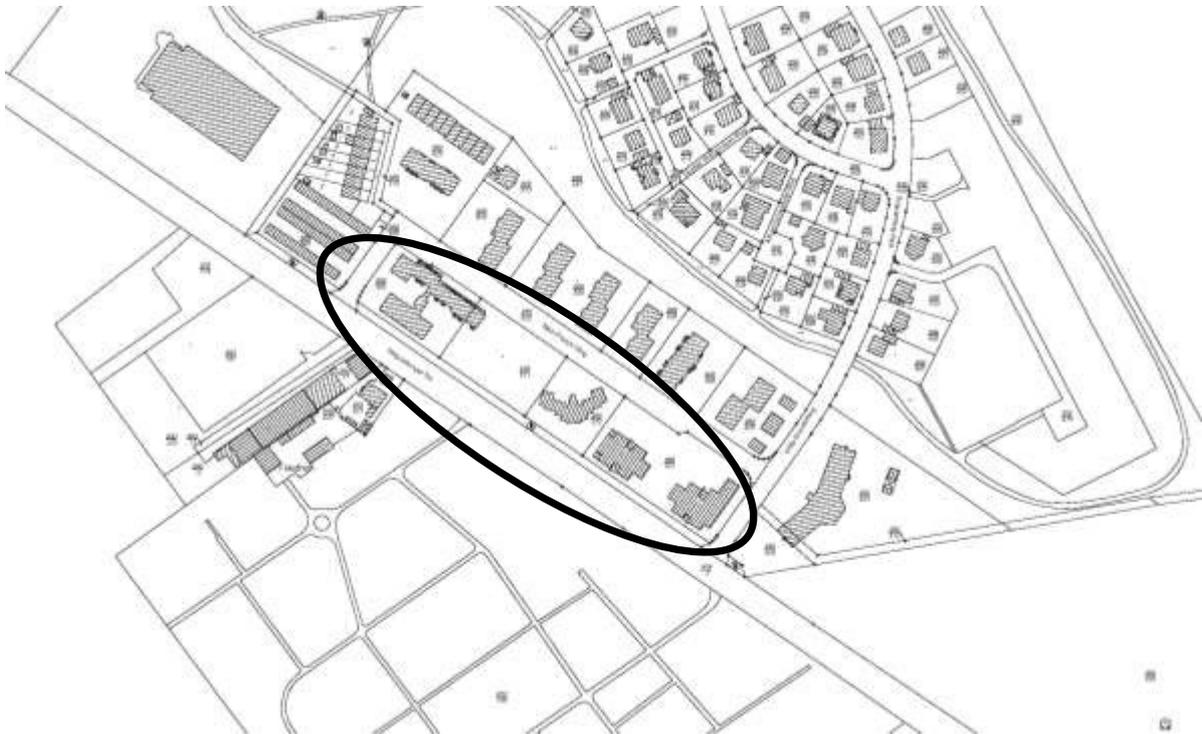
Stadt Helmstedt
Bebauungsplan Q 352

Piepenbrink, 5. Änderung

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Begründung zum Bebauungsplan Q352 Piepenbrink, 5. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 04/ 2016
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Schwerdt

Stadt Helmstedt

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Immissionsschutz	8
2.4 Grünordnung	9
2.5 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	10
2.6 Vorbeugender Brandschutz	10
2.7 Kampfmittel	10
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	10
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	13
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	15
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	15
8.0 Verfahrensvermerk	15

Stadt Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 46.970 ha. Im Jahr 2013 (31.12.2013) lebten in der Stadt rd. 23.130 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Samtgemeinde Grasleben, östlich das gemeindefreie Gebiet Helmstedt sowie der Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt), südlich die Gemeinde Büddenstedt und westlich die Samtgemeinde Nord-Elm an. Die Anbindung der Stadt Helmstedt an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über vier Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstadt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Helmstedt zwischen Elm und Lappwald überwiegend im Ostbraunschweigischen Hügelland im Übergang zum Ostbraunschweigischem Flachland¹⁾ im Norden. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt in der Helmstedter Mulde, welche von der Schunter und ihren Nebenläufen durchzogen wird.

Für die Stadt Helmstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist im Norden des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) erfasst.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Die Stadt ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupt-

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Helmstedt

eisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)).

Das Plangebiet ist überplant und wird folgerichtig dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Helmstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (wirksam 14.05.1980), der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemischte Bauflächen darstellt. Durch Beibehaltung der Festsetzung eines Mischgebietes im Plangeltungsbereich ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan auch weiterhin entwickelt. Aufgrund der vorliegenden Intention der Nachverdichtung von Flächen für eine Bebauung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche von rd. 10.500 m² wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

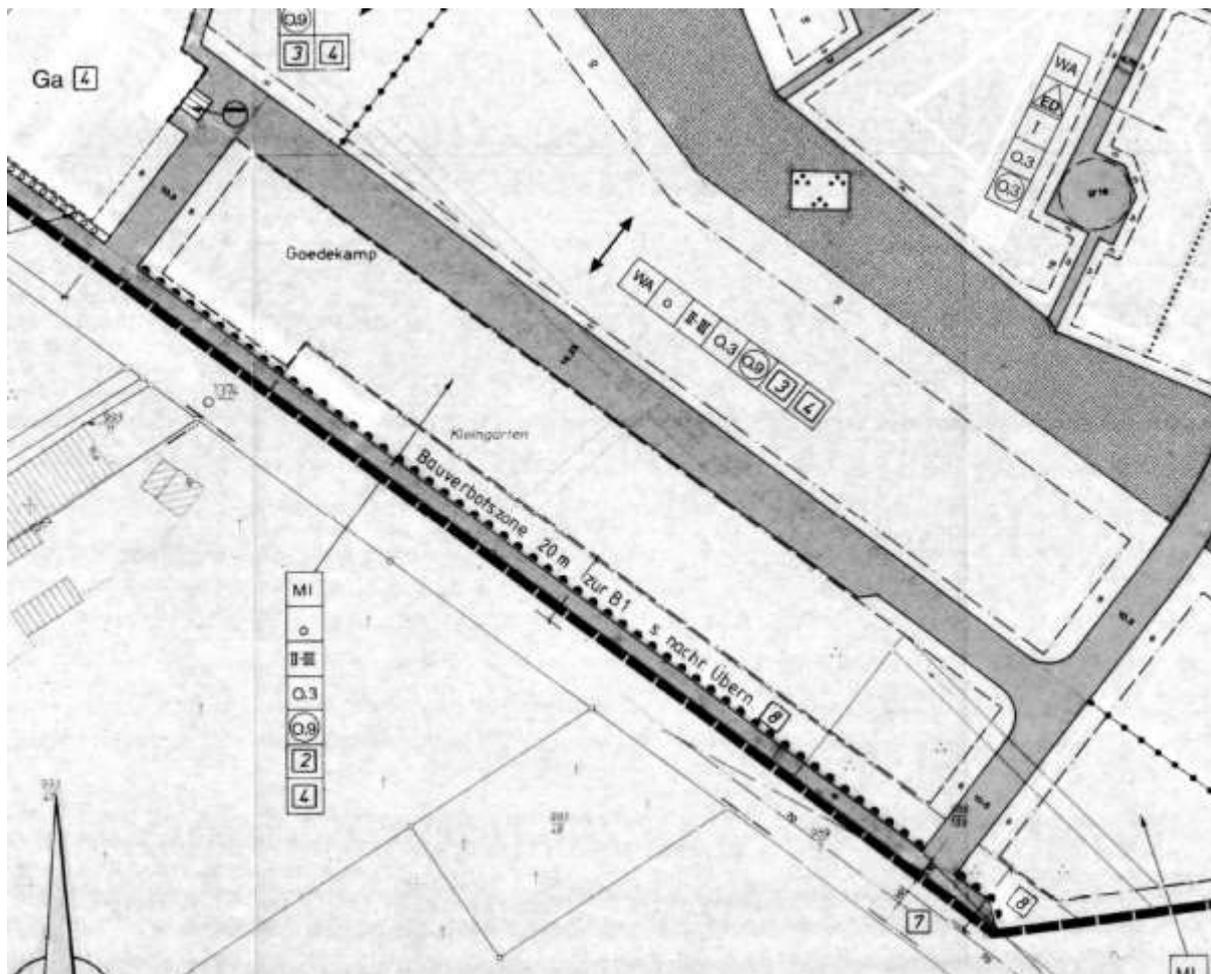
Der 1992 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan "Piepenbrink" hatte die Entwicklung von Wohngebieten sowie die Zulassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Teilbereichen zum Inhalt, um vordringlich der Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen.

Dabei wurden die überbaubaren Flächen mittels Baufenster definiert, welche auf der straßenzugewandten Seite mittels Baugrenze im Abstand von i.d.R. 5,0 m zur Straßenparzelle geschlossen sind. Das Baugebiet ist bedingt durch die festgesetzte offene Bauweise überwiegend mit Einzelhäusern bestanden. Nur im Nordwesten des Planbereiches ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt und umgesetzt.

Infolge wurde der Urplan viermal geändert. Die erfolgten rechtskräftigen Änderungen betreffen nicht den vorliegenden Geltungsbereich.

Gleichzeitig mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Q 352 "Piepenbrink", 5. Änderung erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Piepenbrink" für den vorliegenden Geltungsbereich. Die ÖBV wurde im Jahr 2012 für unwirksam erklärt; auf besondere gestalterische Anforderungen verzichtet die Stadt in diesem Bereich.

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan "Piepenbrink", Urplan

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen bestehen für den Änderungsbereich die mit 2,4,7 und 8 getroffenen textlichen Festsetzungen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- 2 Die der B 1 zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen o. ä. haben das resultierende Schalldämmmaß von mind. 30 dB einzuhalten, sofern das Gebäude dichter als 34 m an die stadteinwärts führende Fahrbahnseite herangebaut wird. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 4 Flachdächer von Garagen bzw. Garagenanlagen sind mit einer Dacheingrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 7 Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
 - a) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - b) Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenkrone
- 8 Längs der Bundesstraße, außerhalb der OD dürfen nicht errichtet werden: Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die über Zufahrten

Stadt Helmstedt

oder Zugänge an Bundesstraßen mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4 werden im Rahmen der Änderung übernommen, die Nr. 7 und 8 entfallen, da die der betreffende Abschnitt der Bundesstraße 1 sich mittlerweile vollständig innerorts befindet. Zusätzlich werden von dem Sichtdreieck ausschließlich Verkehrsflächen erfasst.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Stadt Helmstedt ist bestrebt, im Rahmen der Nachverdichtung nicht bebaute innerstädtische Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Piepenbrink". Der Bebauungsplan setzt in dem Mischgebiet (MI) als Mindestmaß eine Zweigeschossigkeit und als Obergrenze eine Dreigeschossigkeit fest. Bei einer gleichzeitigen Regelung der Grundflächenzahl mit 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 ist hier nur eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gegeben. Zugleich handelt es sich bei dem Abschnitt der ehemaligen Bundesstraße 1 nicht mehr um eine Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt, da diese mittlerweile durch die bauliche Erweiterung der Stadt Helmstedt verlegt wurde. Infolge dessen trifft die nachrichtlich übernommene Bauverbotszone für den Änderungsbereich nicht mehr zu.

Der Stadt liegt eine Bauanfrage für ein Grundstück vor, welcher die festgesetzte Grundflächenzahl entgegensteht. Diese nimmt die Stadt zum Anlass, eine grundsätzliche Nachverdichtung in dem die Bundesstraße begleitenden Mischgebiet zu ermöglichen, durch Heraufsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Anpassung der Bauweise und Baufenster. Zugleich werden erstmalig Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt.

Die Erschließung ist von der angrenzenden Straße gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Stadt Helmstedt

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von rd. 10.500 m². Die vorhandene Mischnutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen soll in diesem Bereich weiterhin abgesichert werden.

Der Rat der Stadt Helmstedt hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliche Rahmenplanung mit Selbstbindungswirkung am 21.07.2007 beschlossen. Insofern erfüllt das Konzept die Voraussetzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als Grundlage für die Bauleitplanung heranzuziehen.

Zur Sicherung der Einzelhandelsstrukturen stellt das Konzept die zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten Sortimente zusammen, die in einer für die Stadt spezifischen Liste zusammengestellt sind. Diese Sortimentsaufteilung bildet die Grundlage für den geplanten Steuerungsansatz.

Als einzige Abweichung schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Apotheken im vorliegenden Geltungsbereich nicht aus. Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Arztpraxen sowie von zahlreichen barrierefreien Wohnungen im Umfeld der Max-Planck-Weg sieht die Stadt das Erfordernis an dieser Stelle als gegeben an. Negative Auswirkungen für die sechs Apotheken in der Innenstadt sowie die drei weiteren unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden sind an dieser Stelle nicht zu erwarten, da eine vorhandene Schädigung bestehender Betriebe nicht bekannt ist.

- Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auch weiterhin mit einer Unter- und Obergrenze von mindestens zwei und höchstens drei, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer adäquaten städtebaulichen Wirkung entlang der Bundesstraße, geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden in dem Mischgebiet im Sinne der Nachverdichtung auf die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen von 0,6 (GRZ) resp. 1,2 (GFZ) angehoben.

- Überbaubare Fläche

Aufgrund des Entfalls der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Bundesstraße, wird der resultierende Abstand der Baugrenze von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand auf 3 m zur Grenze des Baugrundstückes zurückgenommen. Die übrigen Baugrenzen werden beibehalten.

- Bauweise

Das Bestandsgebäude im Nordwesten des Planbereiches besitzt eine Länge von über 60 m. Zur Absicherung des Bestandes sowie dem Ansatz der Nachverdichtung entsprechend, werden abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zugelassen.

Stadt Helmstedt

- Dachbegrünung

Die Festsetzungen zu der Begrünung von Garagen und Garagenanlagen werden aus dem Urplan übernommen.

Die Regelungen zum Schallschutz gelten aufgrund der gewachsenen Strukturen fort. Aufgrund der bestehenden technischen Infrastruktur ist von einer Einbindung in die bestehenden Netze auszugehen.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich wird von dem Max-Planck-Weg ausreichend erschlossen. Insofern wird das Zu- und Abfahrgebot zur Bundesstraße beibehalten, auch um die vorhandenen Alleebäume nicht zu beeinträchtigen. Die zeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Insofern ist bereits das bestehende Nebeneinander auf die Schutzansprüche des Mischgebietes abgestellt. Wesentlichen Veränderungen der betrachteten Emissionen sind nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Piepenbrink" von 1992 wurde ein Schallgutachten erstellt. Hier wurde insbesondere der Lärm resultierend aus Schienen- und Straßenverkehr betrachtet.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV⁴⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1⁵⁾, wie folgende Tabelle zeigt:

⁴⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06. 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

⁵⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Helmstedt

Gebietsart	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte dB(A)	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte in Klammern: gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm dB(A)
	Tag / Nacht	Tag/ Nacht
Dorf- und Mischgebiete	64 / 54	60 / 50 (45)

Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen.

Grundsätzlich ist bei städtebaulichen Vorhaben auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 abzustellen. Da der Plangeltungsbereich bereits mit Nutzungen belegt ist, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um keine völlige Neuplanung. Insofern kann die Gemeinde bei der grundsätzlichen Abwägung hinsichtlich der Wohnbebauung auf die Immissionsschutzgrenzwerte der 16. BImSchV zurückgreifen. Da hiernach lediglich im direkten Nahbereich der Straße Überschreitungen zu beobachten sind, ist die Planungsintention Arbeiten und Wohnen an dieser Stelle auch aus Sicht gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse weiterhin umsetzbar.

Entlang des Verkehrsweges entstanden im Laufe der Zeit Siedlungsstrukturen, die bis an die Verkehrswege heranführten. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das städtebauliche Umfeld, das durch einsehbare Vorgartenbereiche geprägt ist, sowie aufgrund der technischen Schwierigkeiten bei der Errichtung von wirksamen Schallschutzwänden, sieht die Stadt aktive Schallschutzmaßnahmen als unverhältnismäßig an. Dabei wird eingestellt, dass auch unter der Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sichergestellt werden kann, dass auch der Freiflächenschutz, der am Tage gewährleistet sein muss, in ausreichendem Umfang auch ohne aktive Maßnahmen gesichert ist bzw. durch Eigenabschirmmaßnahmen sicher gestellt werden kann.

Das Gutachten zum Ursprungsplan stellt geringfügige Überschreitungen der DIN 18005 im Nahbereich der Bundesstraße unter Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV fest, und empfiehlt in einem Abstand von 34 m zur Fahrbahnkante ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB(A) festzusetzen.

Insofern setzt der Bebauungsplan analog dem Urplan passive Schallschutzmaßnahmen fest.

2.4 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung durch den angrenzenden Bestand in dem vorhandenen Siedlungsgefüge nicht erforderlich.

Stadt Helmstedt

2.5 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom, die ihre Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und den technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Hier ist im weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht.

2.7 Kampfmittel

Entsprechend der Stellungnahme der LGLN, Rd Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28.01.2016 kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Piepenbrink ist das Gelände durch eine Kampfmittelräumfirma untersucht worden. Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann daher ausgeschlossen werden.

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Stadt Helmstedt

ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange, weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche im Umfang von ca. 1,05 ha, die sich als Siedlungsbereich darstellt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{7) 8)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.



⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich als versiegelte Flächen mit Gebäuden und Stellplätzen dar. Die vorhandenen Grünflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen. Besondere Strukturen sind nicht vorhanden. Entlang der Bundesstraße verläuft beidseitig eine Bestockung mit erhaltenswerten Alleebäumen (Linden). Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen lässt sich für den Planbereich kein besonderes Artenvorkommen erwarten.

Es liegt eine geringe Bedeutung für das vorliegende Schutzgut im Planbereich vor.

- Schutzgut Boden

Der Planbereich ist z. Zt. überwiegend mit Gebäuden, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bebaut. Entsprechend der bestehenden Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ist im Bestand die Versiegelung von 45 % bereits überschritten. Die vorliegende Änderung ermöglicht eine maximale Versiegelung von 80% (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung bis zu 0,8).

Durch die zusätzlichen Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Der Bebauungsplan lässt in diesen Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer bestehen im Geltungsbereich nicht. Die Planung bereitet gegenüber der vorhandenen Rechtslage zusätzliche Neuversiegelung vor, folglich ändern sich auch Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering.

- Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Analogie zu der z. Zt. zulässigen Nutzung mit maximaler Dreigeschossigkeit festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Festsetzung eines Mischgebietes. Durch die getroffene Festsetzung zum Schallschutz bedingt durch Verkehrslärm (siehe 2.3 Immissionsschutz) ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Stadt Helmstedt

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung keine, über die bereits planungsrechtlich bestehenden, zulässigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden.

Die Stadt Helmstedt nutzt die durch den § 13a BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege.

3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen in der Stadt Helmstedt. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, welche planungs- und bauordnungsrechtlich bereits bebaubar ist. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen ausnutzbar bleiben. Die Stadt würde ihrer Aufgabe, eine angemessene Nachverdichtung zu sichern, nicht ausreichend nachkommen können.

4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet	1,05 ha	91 %
Verkehrsfläche, öffentlich	0,1 ha	9 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Verkehrsbelange

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg** schreibt in ihrer Stellungnahme vom 28.01.2016:

Durch die Bebauungsplanes Q 352 "Piepenbrink (5. Änderung)" werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Stadt Helmstedt

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Das Plangebiet liegt abseits unserer Eisenbahnstrecken und 110-kV-Bahnstromleitungen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

- Leitungsträger

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt in ihrer Stellungnahme vom 18.01.2016:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 10.02.2016:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

PURENA GmbH, Stellungnahme vom 18.01.2016:

In dem beplanten Gebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung da 160 aus PE-HD Baujahr 1994 (Max-Planck-Weg) sowie eine Leitung DN 300 aus PVC Baujahr 1980 (Magdeburger Tor).

Die Trinkwasserversorgung kann, wie auch bereits im Bestand erfolgt, über die Versorgungsleitung im Max-Planck-Weg erfolgen.

Zur Löschwasserentnahme sind im geforderten Umkreis entsprechende Hydranten vorhanden.

Avacon AG Schöningen, Stellungnahme vom 05.04.2016

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.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Stadt Helmstedt

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über die üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

-Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, das Maß der baulichen Nutzung zwischen Magdeburger Tor und Max-Planck-Weg zu erweitern. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich. In den §§ 39 BauGB sind Entschädigungsfragen infolge von Bebauungsplänen geregelt. Die Sachverhalte sind sehr komplex. Es ist nicht wahrscheinlich, dass auf Grund dieses Bebauungsplanes berechnete Entschädigungsforderungen entstehen.

Der Stadt Helmstedt entstehen keine Kosten.

8.0 Verfahrensvermerk

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, in dem von einer Beteiligung nach § 3(1) BauGB abgesehen werden kann. Daher wurde gemäß § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet. Im Sinne einer transparenten Verwaltungstätigkeit wurden aber die direkt betroffenen Eigentümer per Post über die Planung informiert.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 11.01.2016 bis zum 10.02.2016 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.03.2016 bis zum 11.04.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.03.2016 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Stadt Helmstedt

- Satzungsbeschluss

Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem zugehörigen Beiplan wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Helmstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.