

## **Vorlage**

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

### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung) -Satzungsbeschluss-**

Die 2. Änderung wurde erforderlich, weil bei der 1. Änderung offensichtlich gegenüber der Ursprungsfassung auf einer Teilfläche der flächenbezogene Schalleistungspegel und auf einer anderen Teilfläche die Baumassenzahl nicht korrekt übernommen worden ist.

Weitere Durchgänge der Auslegung wurden erforderlich, weil von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden ist, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen; weil eine Erweiterung des Sichtdreiecks an einer Bundesstraße mit Anhebung der Höhe des Kronenansatzes einzelner Bäume innerhalb des Sichtdreiecks und eine partielle Verschiebung des Leitungsrechtes im Plangebiet vorgenommen werden musste, und weil zur flexibleren Nutzergestaltung die textliche Festsetzung Nr. 3 – zusätzlicher Ausgleich auf den Eigentümergrundstücken – gestrichen wurde.

Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 1 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung (Anlage 1), der in den öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. OTE 355 “Neue Breite Nord“ (2. Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Wittich S c h o b e r t

### **Anlage**

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

Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Az. 52/612610/OTE 355

## **Bebauungsplan Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)**

---

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

---

### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

1. Telekom	01.02.2017
------------	------------

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.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ gehe ich weiterhin davon aus, dass im Nordwesten des Plangebietes angrenzend zu dem Wald eine baufreie Zone als Schutz gegenüber bei Sturm umfallenden Bäume gewährleistet wird (s.a. RROP 2008 für den Großraum Braunschweig, Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3).

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Planänderung werden die bisherigen Abstandsflächen zum Wald nicht geändert.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft durch die Änderungen nicht betroffen.

Da die ersatzlose Streichung der Textlichen Festsetzung TF Nr.3 Baumpflanzungen betreffen, erlaube ich mir dennoch folgenden Hinweis.

Auch wenn das Ziel einer sinnvollen Ausnutzung ausgewiesener Gewerbeflächen nachvollziehbar ist, sollten integrierende Maßnahmen wie das Pflanzen von Bäumen nicht ersatzlos aufgegeben werden. Immerhin betrifft dies ein Gebiet von gut 20 ha, das ohne den ursprünglichen Gestaltungsanspruch aufgegeben wird.

Für das Wohlbefinden der dort arbeitenden Menschen sind Bäume überaus vorteilhaft, neben der optischen Effekte verweise ich auf diverse kleinklimatische und ausgleichende Wirkungen durch Schattenbildung, erhöhte Luftfeuchte und Windschutz.

Bäume bringen zudem u.a. durch ihr Blüten- und Fruchtangebot belebende Effekte in den bebauten Raum, der dadurch von Insekten und Vögeln besiedelt werden kann.

Ich rege daher dringend an, statt der schlichten Streichung differenziertere Lösungen zu finden. Beispielsweise könnten dies konzentrierte Pflanzungen im Gebiet sein, auch die Pflanzung von Spaliergehölz oder notfalls externe Pflanzungen könnten vorgegeben werden. Ferner rege ich an, die Thematik der Dachbegrünung zu diskutieren. Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimaänderung scheint mir dies dringend geboten.

**Abwägung:**

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Kompensation direkt im Gewerbegebiet würde die anvisierte Planungsflexibilität der Eigentümer erneut einschränken. Allerdings erfolgt eine kommunale Ersatzmaßnahme im Plangebiet im Bereich der Vorratsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Begründung wird angepasst (siehe auch Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt).

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

**Abwägung:**

Bei vorliegendem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die 2. Änderung des Ursprungbebauungsplanes aus dem Jahr 1998. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits mit allen entsprechenden Vorplanungen und Gutachten vollständig umgesetzt. Eigentümer der Gewerbegrundstücke haben im Rahmen ihres Bauvorhabens für die Beurteilung der Kampfmittelbelastung eigenständig Sorge zu tragen.

Wenn die Stadt in Bezug auf die Nutzbarkeit der nicht überbauten Flächen den Nutzerinteressen entgegenzukommen bereit ist, drängt sich aus meiner Sicht die Frage auf, ob nicht auch auf die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden sollte, die insbesondere nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 2 bis 4 im Bauland bzw. auf den Baugrundstücken vorgegeben sind. Auch diese Maßnahmen werden häufig als Hindernisse für eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung und als zusätzliche Lasten empfunden, und ihre Umsetzung bleibt oftmals völlig aus oder muss mit erheblichem Verwaltungsaufwand durchgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund könnte es gleichermaßen für die ansässigen Betriebe wie auch für die Kompensation vorteilhaft sein, von der gebietsinternen Kompensation durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu einer Kompensation auf externen Flächen in Trägerschaft der Stadt überzugehen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist das Anpflanzen unter Anderem von Eschen (*fraxinus excelsior*) festgesetzt; diese Art bitte ich zu streichen. Nach den aktuellen Empfehlungen der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt sollte nämlich im Hinblick auf das aktuelle Eschentriebsterben einstweilen auf das Pflanzen von Eschen verzichtet werden, bis resistente Sippen dieser Art zur Verfügung stehen. Nach dem jetzigen Erkenntnisstand steht zu befürchten, dass alle heimischen Eschen absterben werden. Die übrigen aufgeführten Arten können weiterhin festgesetzt werden, wenn es um das Erscheinungsbild eines „großkronigen Einzelbaumes“ geht.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorgesehene Planänderung, anders als in der Planbegründung dargestellt, sehr wohl die ursprüngliche Kompensation des Eingriffs vermindert. Die ursprüngliche Kompensation des Landschaftsbildes besteht aus den (statischen) textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4 sowie der von der Intensität des Eingriffs abhängigen (dynamischen) textlichen Festsetzung Nr. 3. Die Intensität des Eingriffs ist dabei über die Fläche definiert. Wegen der hohen Grundflächenzahl von 0,8 kann die Intensität des Eingriffs, bei voller Ausschöpfung der Grundflächenzahl, sehr hoch sein und damit auch die Kompensation durch die textliche Festsetzung Nr. 3 einen erheblichen Umfang annehmen. Der ersatzlose Wegfall dieses Teils der Kompensation würde demnach in die ursprüngliche Eingriffsbewältigung eingreifen und ein Kompensationsdefizit hinterlassen.

Zudem werden durch den geplanten Wegfall der Textlichen Festsetzung Nr. 6 künftig Werbeanlagen und anderes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Dadurch wird auch das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Auch diese Beeinträchtigung wird nicht kompensiert.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung, das Anpflanzen von Eschen aufgrund des Eschensterbens aus den Ausgleichsmaßnahmen zu streichen, wird nachgegeben und die Art *fraxinus excelsior* aus der textlichen Festsetzung Nr. 2 gestrichen.

Der Vorschlag des Landkreises hinsichtlich des Entgegenkommens gegenüber den Nutzerinteressen auf die textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 zu verzichten, wird angenommen und für sinnvoll erachtet. In Abwägung der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Nutzerinteressen werden jedoch die textlichen Festsetzungen Nrn. 2 und 4, die das nutzerseitige Bepflanzen des Randstreifens zur inneren Erschließung und die Fassadenbegrünung betreffen, beibehalten, da

die hieraus resultierenden positiven Effekte auf das Landschaftsbild weiterhin als sinnvoll erachtet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3, die sich auf eine flächenbezogene zusätzliche Versiegelung bezieht, wird hingegen aus o.g. Überlegungen gestrichen.

Die Dynamik der Versiegelung, die aus der gestrichenen textlichen Festsetzung Nr. 3 resultieren kann, kann bei einer maximalen Auslastung der Flächen in der Tat sehr hoch sein. Daher wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt ein Ausgleich durch die Stadt Helmstedt vorgenommen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im nördlichen Plangebiet und ist bereits als Vorratsfläche für weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Begründung (S. 4) wird wie folgt ergänzt:

Geeigneter Ersatz wird zentral, innerhalb des Plangebietes auf den Bedarfsflächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Ausführung der Ersatzmaßnahme als Strauch- und Gehölzpflanzungen ist zulässig. Insgesamt können noch 108.027 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Gewerbegebiet Neue Breite Nord vermarktet werden. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt das theoretische Maximum der Versiegelung 82.422 m<sup>2</sup>. Der Eingriff wird mit einer Pflanzung eines standortgerechten Feldgehölzes kompensiert. Das Feldgehölz soll zu 20 % aus Heistern und zu 80 % aus Sträuchern bestehen. Bei einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m, ergibt sich eine benötigte Fläche von ca. 980 m<sup>2</sup>.

#### Maßnahmenbeschreibung:

Anlage eines ca. 980 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes – zur Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt und zur Auflockerung des Landschaftsbildes – nördlich des Kaisergrabens in Anbindung an die nördlichen Waldflächen. Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,5mx1,5m; Pflanzung von 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen. Pflanzqualität: Heister, 2xv, oB, 125-150 cm; Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm.

#### Pflanzarten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Die Möglichkeit, Werbeanlagen entlang der inneren Erschließung errichten zu können, beeinflusst in der Tat das Landschaftsbild. Allerdings befinden sich die betroffenen Areale inmitten eines Gewerbegebietes, dessen funktionieren nicht zu Letzt davon abhängt, für sein Unternehmen fokussiert werben zu können. Diese für die Nutzung des Gewerbegebietes essentielle Option zur Vermarktung und Präsentation wird daher höher gewichtet, als der Eingriff in das Landschaftsbild. Zudem erfolgt mit der beibehaltenen textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild an gleicher Stelle.

Die Streichung der textlichen Festsetzung wird beibehalten.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zur Neuen Breite“. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße sind gemäß der Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL 2012) mit 15m / 200m im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen.

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) ist zu prüfen, ob der Schutz besser durch Vermeidung, Beseitigung oder baulicher Umgestaltung einer Gefahrenstelle erreicht werden kann.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der Bundesstraße B 244 die RPS 2009 zu berücksichtigen sind. Bäume gehören im Sinne der RPS 2009 zu nicht verformbaren punktuellen Einzelhindernissen (Gefährdungsstufe 3). In Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Bundesstraße und dem Standort der Baumpflanzungen sind unterhalb der kritischen Abstände Fahrzeug- Rückhaltesysteme herzustellen. Gemäß der RAL Punkt 7.12 gelten Strauchpflanzungen im Sinne der RPS nicht als gefährdende Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Hinter Fahrzeug- Rückhaltesystemen sollen Bäume mindestens 3,00m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Als Veranlasser der Maßnahme ist dann die Stadt Helmstedt Kostenträger für die Aufstellung der Fahrzeug- Rückhaltesysteme (z. Bsp. Schutzplanken). Der Mehrunterhaltungsaufwand ist dem Straßenbaulastträger der B 244 abzulösen. Frühzeitig vor Baubeginn ist mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel als Straßenbaulastträger der B 244 eine Vereinbarung über die Aufstellung der Fahrzeug- Rückhaltesysteme abzuschließen. Unterlagen sind gemäß des Merkblattes (s. Anlage) zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Pkt. 6.6 dahingehend zu ändern, dass nur einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m zulässig sind. Die Augpunkthöhe für Lkw-Fahrer muss berücksichtigt werden. Dem ersten Satz der textl. Festsetzung Nr. 8 kann so zugestimmt werden.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vergrößerung des Einmündungsbereiches und die Anhebung der Untergrenze für den Kronenansatz einzelner Bäume, die auf den neuen Richtlinien für die Anlage von Landstraßen basieren, sind in die Planzeichnung entsprechend eingearbeitet worden.



RRB

L

GE 0.8 6.0  
OK 15m 630/48n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 630/48n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 630/48n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 630/48n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

GE 0.8 6.0  
OK 15m 600/45n

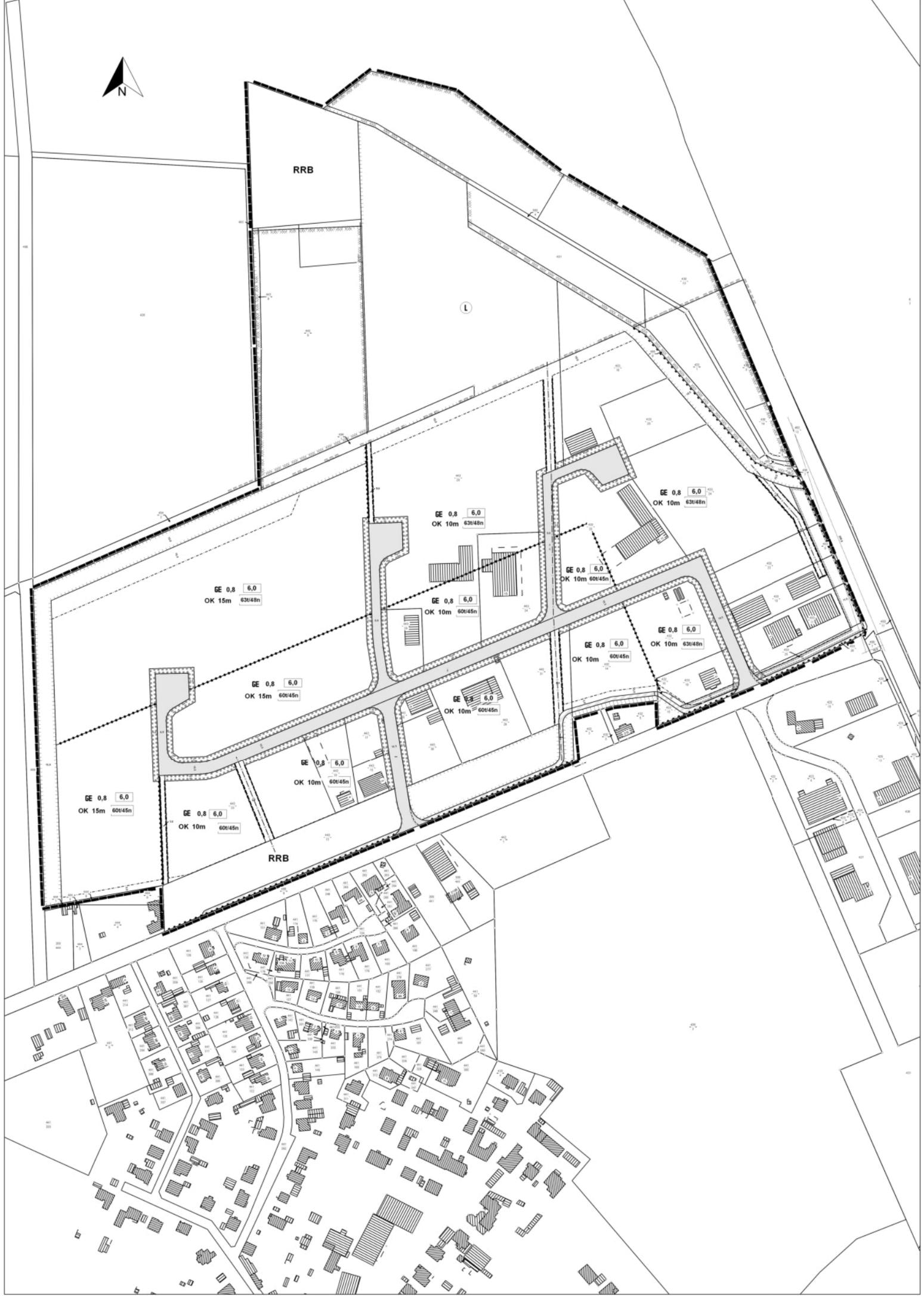
GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

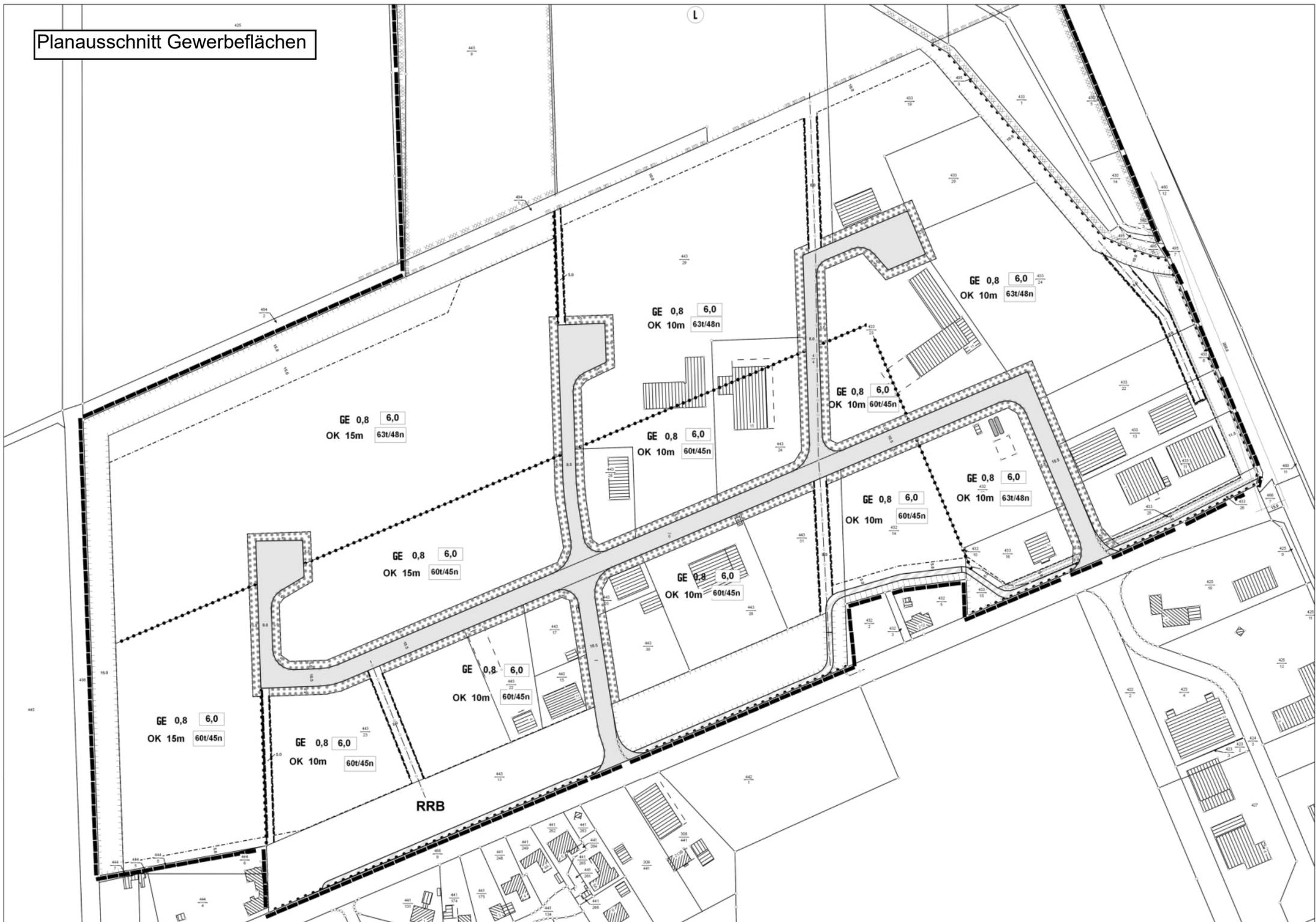
GE 0.8 6.0  
OK 15m 600/45n

GE 0.8 6.0  
OK 10m 600/45n

RRB



# Planausschnitt Gewerbeflächen



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiete, s. textl. Fests. Nr. /(9)/(10)

## Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl

**6,0** Baumassenzahl

**10 m** Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt

**OK** Oberkante über NN, S. textl. Fests. Nr. (7)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

## Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Sichtdreieck, s. textl. Fests. (8)

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

○-○-○ Regenwasserleitung, unterirdisch

## Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

**RRB** Regenrückhaltebecken

## Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. (11.1)/(11.2)

 Vorratsfläche für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Fests. (2)

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

 Landschaftsschutzgebiet

## Sonstige Planzeichen

----- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Helmstedt und der Ver- und Entsorgungsträger

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 60/45n Zulässiger flächenbezogener Schallpegel in dB (A)/m (t=tags 6.00-22.00 Uhr/  
n=nachts 22.00-6.00 Uhr), s. textl. Fests. Nr. (6)

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

# Textliche Festsetzungen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB).
- (2) Je angefangene 15 m Grundstücksbreite zu einer der Erschließungsstraßen ist in dem Pflanzstreifen ein großkroniger Laubbaum der Arten Stieleiche Quercus robur-, Winterlinde Tilia cordata-, Bergahorn Acer pseudoplatanus-, Sandbirke Betula pendula oder Bergulme Ulmus glabra zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe, Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (3) Entfällt
- (4) Öffnungslose Gebäudeabschnitte mit einer Breite von mehr als 20 m sind mit einer Kletterpflanze pro angefangene 50 m zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (5) Auf den als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzten Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges sowie Werbeanlagen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- (6) Auf den einzelnen Gewerbeflächen dürfen die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO).
- (7) Die durch OK festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m, gemessen über OK Fahrbahn an der höchsten Stelle der der Straße zugewandten Grundstücksseite. Im westlichen Planbereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m zulässig (§ 18 BauNVO).
- (8) Innerhalb des Sichtdreieckes sind bauliche Anlagen jeder Art und dichter Bewuchs oberhalb 1 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,5 m sind zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB).
- (9) Die nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (10) Gastronomische Betriebe, Freizeiteinrichtungen, Bordelle und Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher werden ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe der Sparte Kraftfahrzeug,-zubehör, Baustoffe und Möbel. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 m<sup>2</sup> ausmacht (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- (11.1) Die konkreten Pflanzmaßnahmen setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen. Für die räumlich eindeutige Zuordnung innerhalb der Festsetzung wird auf den Grünentwicklungsplan in der Begründung verwiesen:  
**Als Ausgleich für die im Bebauungsplan festgelegten Bauland- u. Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt:**
1. Anlage einer dichten Abschirmungspflanzung entlang der Außenseiten des Gewerbegebietes; Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,2mx1,2m; Pflanzung von 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern.  
Pflanzqualität: Heister, 2xv, oB, 150-200 cm Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm  
Pflanzenarten:
- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn          |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne        |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel   |
| Corylus avellana   | Wald-Hasel         |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn    |
| Frangula alnus     | Faulbaum           |
| Prunus avium       | Vogelkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe            |
| Pyrus pyraeaster   | Wildbirne          |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Salix caprea       | Salweide           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche          |

2. Anpflanzung von 30 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, die in der Abschirmungspflanzung die Funktion von Überhältern ausfüllen sollen.  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 cm  
Pflanzenarten: Quercus robur ( 15x) Stieleiche  
Betula pendula (15x) Sandbirke
3. Schaffung einer Sukzessionsfläche zur Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt. Förderung der natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch weitestgehenden Verzicht auf Ansaat und Durchführung von Pflegemaßnahmen jeglicher Art. Lediglich im Bereich der stärkeren Hangneigung hinunter zum Bach erfolgt zur Bodensicherung eine einmalige Ansaat mit Extensiv-Landschaftsrasen.
4. Anlage von 3 ca. 200 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzinseln im Bereich der Sukzessionsfläche zur Steigerung der Artenvielfalt und zur Auflockerung des Landschaftsbildes.  
Pflanzabstand 1,5mx1,5m; Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wie unter Maßnahme 1 beschrieben.
5. Anlage eines ca. 10 m breiten gewässertypischen Gehölzsaumes entlang des "Kaisergrabens"; Pflanzabstand 1,5mx1,5m.  
Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm  
Pflanzenarten: Frangula alnus Faulbaum  
Salix caprea Salweide  
Salix fragilis Bruchweide  
Salix purpurea Bachweide  
Salix viminalis Korbweide
6. Anlage einer ca. 20 m breiten Heckenpflanzung zur Anbindung des mesophilen Gebüsches an die im Bachbereich bereits vorhandenen und ergänzten Gehölzstrukturen; Pflanzabstand 1,5 mx1,5 m.  
Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm  
Pflanzenarten: Acer campestre Feldahorn  
Corylus avellana Wald-Hasel  
Prunus spinosa Schlehe  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
7. Anpflanzung von 9 großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen auf einer intensiver gepflegten Rasenfläche.  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 18-20 cm  
Pflanzenarten: Quercus robur (5x) Stieleiche  
Ulmus glabra (4x) Bergulme

Auf der sonstigen Fläche erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen. Die Pflegeintensität erfolgt in Abhängigkeit von den hinter dieser Fläche ansiedelnden Gewerbebetrieben (Sichtbeziehungen zur K 15). Die Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche wird entsprechend gemindert.

8. Entfällt.

**Als Ausgleich für den im Bebauungsplan festgelegten Radweg werden festgesetzt:**

9. Anlage einer Abschirmungspflanzung zwischen Radweg und den Grundstücken 432/2 und 432/5 der Flur 11; Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung von 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern. Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wie unter Maßnahme Nr. 1 beschrieben.
10. Anpflanzung von 3 großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen auf einer intensiver gepflegten Rasenfläche.  
Pflanzqualität: Hochstamm. 3xv, mB, StU 18-20 cm  
Pflanzenart: Quercus robur Stieleiche

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt für die zuvor beschriebenen Maßnahmen Nr. 1-2; 4-7 und 9-10 jeweils drei Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

**(11.2)** Die unter 11.1 getroffenen Festsetzungen der Ziffern 1-7 werden den im Plangebiet des Bebauungsplanes festgelegten Bauland- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 91,3 % auf die Bauland- und 8,7 % auf die Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet entspricht dem Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. OTE 309 „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von etwa 31 ha und grenzt im Osten an die Bundesstraße B244 und im Süden an die Gemeindestraße „Zur Neuen Breite“.

Das Plangebiet kann dem Kartenausschnitt entnommen werden.

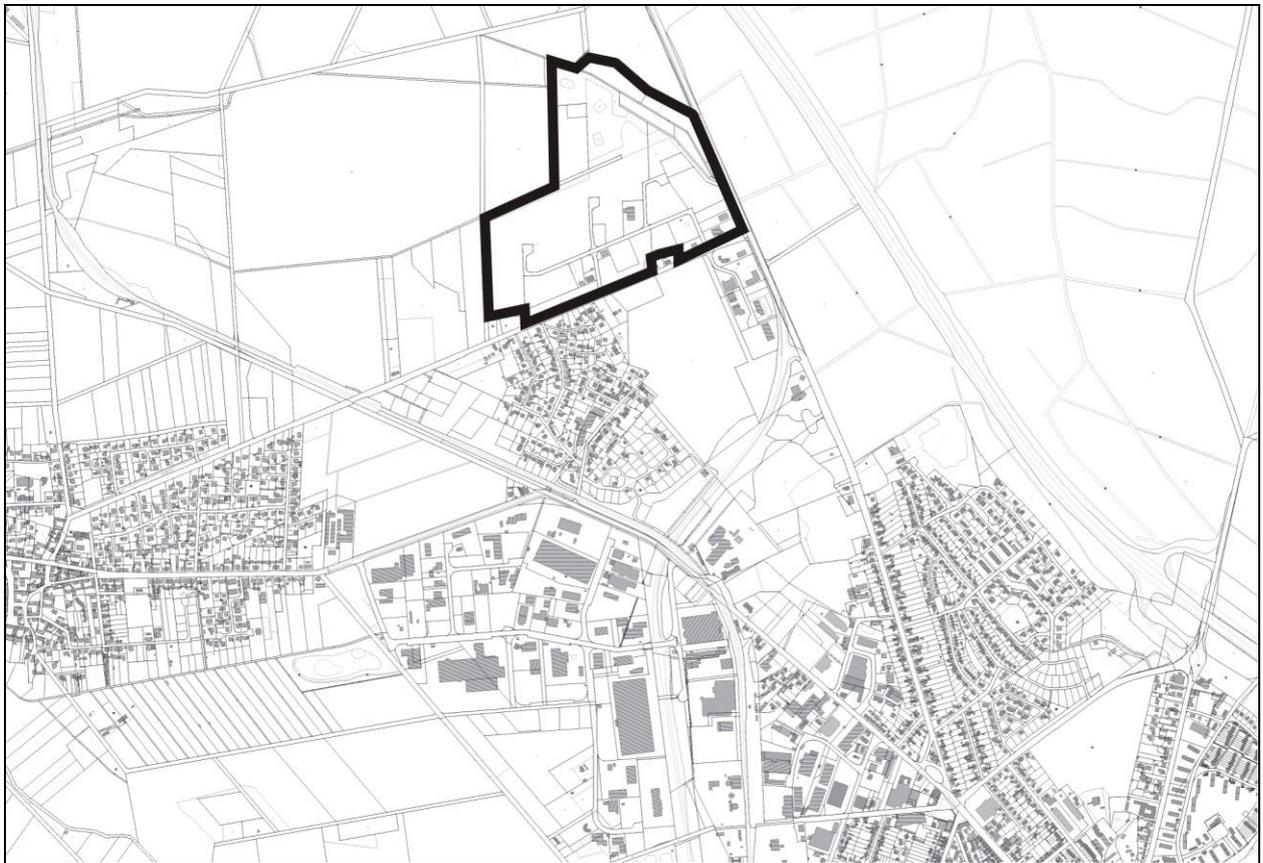


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2017 

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung wird erforderlich, weil bei der 1. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung auf einer Teilfläche der flächenbezogene Schalleleistungspegel und auf einer anderen Teilfläche die Baumassenzahl nicht korrekt übernommen worden ist.

Des Weiteren ist von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen. Derartige bauliche Anlagen waren bisher aus gestalterischen Erwägungen unzulässig.

Zudem wird zur Steigerung der effizienten Grundstücksausnutzung die textliche Festsetzung Nr. 3, die eigentümerseitig vorzunehmenden Anpflanzungen pro versiegeltem Flächenkontingent betreffend, gestrichen.

Im Rahmen der 2. Änderung werden alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der 1. Änderung OTE 309 aus dem Jahr 2004 geprüft und, sofern sie im Vergleich mit der Ursprungsplanung einen Übernahmefehler enthalten, den Festsetzungen der benachbarten Gebiete und damit der ursprünglichen Planungsabsicht entsprechend geändert. Das der rechtskräftigen Planung zugrunde liegende Konzept und die weiteren textlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden dabei nicht geändert.

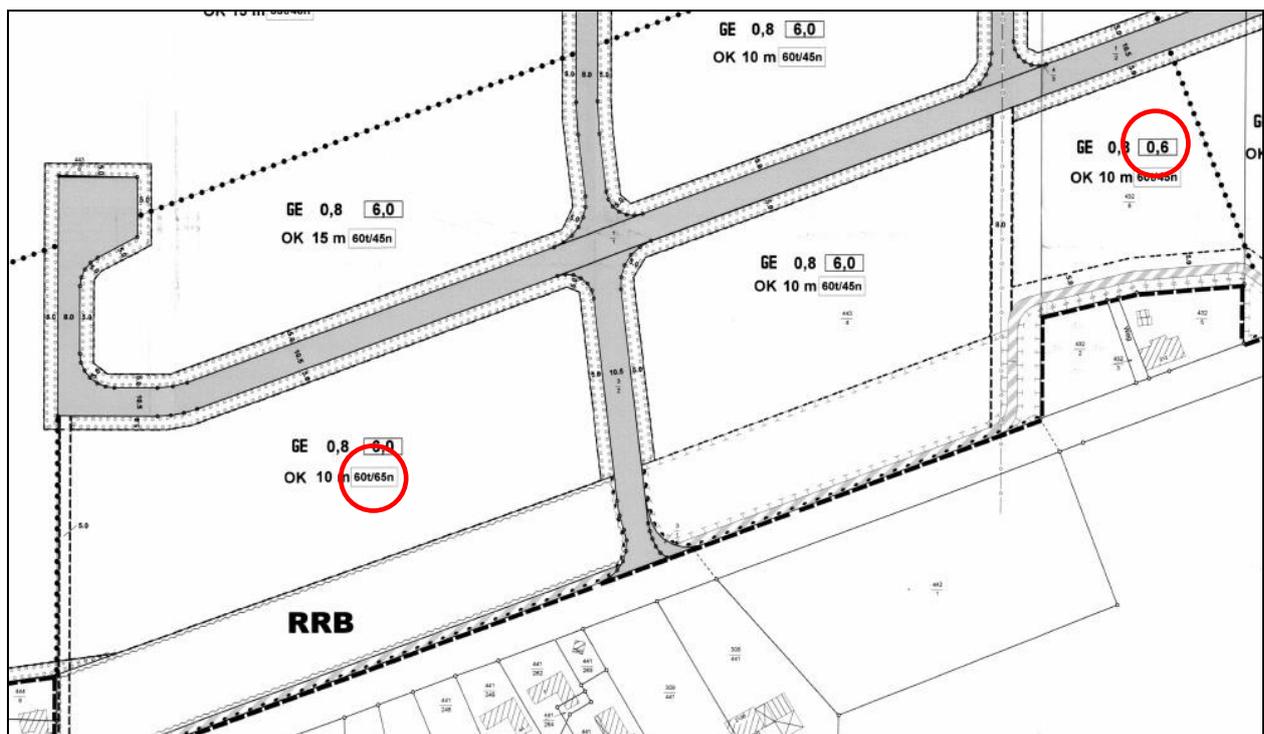


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan OTE 309 mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Markierungen der Übernahmefehler

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat weitere Anpassungen der Planzeichnung notwendig gemacht. Zum einen haben sich die Dimensionen der Sichtdreiecke an Bundesstraßen und der Kronenansatz einzelner Bäume innerhalb dieser Sichtdreiecke verändert und zum anderen besteht eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher Lage der Abwasserleitungen und dem festgesetzten Leitungsrecht.

### 3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich zum einen um Korrekturen von Übernahmefehlern des Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ und dessen 1. Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, und zum anderen um die teilweise oder gänzliche Aufhebung der textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 6, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet.

Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit den Änderungen vom 11.06.2013 und 04.05.2017 zugrunde zu legen. Die Begründungen für die Ursprungsfassung und der 1. Änderung sind für die Beurteilung der Planfassung der 2. Änderung heranzuziehen. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

#### **a) Anpassung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels, § 1 (4) BauNVO**

Im westlichen Teilgebiet wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 65 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht korrigiert. Diese Werte entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes OTE 257, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden orientieren, und harmonisieren mit den baulichen Nutzungen der benachbarten Gebiete. Die Notwendigkeit der Korrektur besteht in der durch einen Übernahmefehler verursachten zulässigen Lärmemission in der Nacht, welche sich bei tatsächlicher Ausnutzung auf die benachbarte Wohnbebauung im Süden auswirken und zu unzulässigen Lärmimmissionswerten nach der TA Lärm führen würde. Um diesen potentiellen Konflikt zwischen zulässiger Immission und zulässiger Emission von vorn herein auszuschließen, werden die Werte entsprechend angepasst.

#### **b) Anpassung der Baumassenzahl (BMZ), § 21 BauNVO**

Im östlichen Teilgebiet wird die zulässige Baumassenzahl von 0,6 auf 6,0 korrigiert und damit an die Festsetzungen der Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes OTE 257 angepasst.

#### **c) Anpassung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2 für das gesamte Plangebiet § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird die Art „Esche (fraxinus excelsior)“ aufgrund des aktuellen Eschensterbens aus der textlichen Festsetzung Nr. 2 gestrichen.

#### **d) Aufhebung der TF Nr. 3 für das gesamte Plangebiet § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Neben den Korrekturen der Übernahmefehler werden Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen, die künftigen Nutzerinteressen entgegenkommen sollen (d und e).

Es wird die textliche Festsetzung Nr. 3

*Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 1 und ohne Flächen für die eine Dachbegrünung vorgesehen wird) ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn *Acer campestre*-, Hainbuche *Carpinus betulus*-, Eberesche *Sorbus aucuparia*-, Vogelkirsche *Prunus avium*- oder Schwarzerle *Alnus glutinosa* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 10 cm*

in 1 m Höhe). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).

gestrichen.

Diese eigentümerseitig vorzunehmenden Anpflanzungen haben sich als Hindernis für eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung erwiesen, die den Nutzerinteressen entgegenstehen. Auch auf Vorschlag des Landkreises wird daher die TF Nr. 3 gestrichen.

Ein Verzicht dieser vormals obligatorischen Anpflanzungen ermöglicht eine effektivere Grundstücksausnutzung und erzielt eine höhere Innenverdichtung, welche sich wiederum positiv auf die Verteilung und Streuung versiegelter Flächen auswirkt.

Geeigneter Ersatz wird zentral, innerhalb des Plangebietes auf den Bedarfsflächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Ausführung der Ersatzmaßnahme als Strauch- und Gehölzpflanzungen ist zulässig. Insgesamt können noch 108.027 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Gewerbegebiet Neue Breite Nord vermarktet werden. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt das theoretische Maximum der Versiegelung 82.422 m<sup>2</sup>. Der Eingriff wird mit einer Pflanzung eines standortgerechten Feldgehölzes kompensiert. Das Feldgehölz soll zu 20 % aus Heistern und zu 80 % aus Sträuchern bestehen. Bei einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m, ergibt sich eine benötigte Fläche von ca. 980 m<sup>2</sup>.

#### Maßnahmenbeschreibung:

Anlage eines ca. 980 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes - zur Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt und zur Auflockerung des Landschaftsbildes – nördlich des Kaisergrabens in Anbindung an die nördlichen Waldflächen. Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,5mx1,5m; Pflanzung von 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen. Pflanzqualität: Heister, 2xv, oB, 125-150 cm; Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm.

Pflanzarten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

#### **e) Aufhebung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 6 für das gesamte Plangebiet und Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind mit der TF 5 § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, lautet:

„Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig“

Anlass dieser Festsetzung ist der § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes und der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, die besagen, dass Hochbauten jeder Art und bauliche Anla-

gen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m an Kreis-, Landes- und Bundesstraßen unzulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen ist diese Festsetzung auf alle nicht überbaubaren Flächen erweitert worden. Auf Grund wiederholter Anträge von Eigentümern, an den Rändern ihrer Grundstücke Zäune, Werbeanlagen und weitere Nebenanlagen errichten zu dürfen, ist diese restriktive Festsetzung dahingehend abgewogen worden, dass gestalterische Belange innerhalb des Gewerbegebietes nachrangig zu betrachten sind.

Im östlichen Planbereich entlang der Bundesstraße 244 und auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Radweg und Baugrenze, die direkt parallel zur Gemeindestraße verlaufen, werden dafür Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der Bundesstraße 244 bleibt damit der Inhalt der früheren textlichen Festsetzung mit dem Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen bestehen, da nach § 9 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Aus gestalterischen Gründen wird diese Flächenfestsetzung auf die Flächen parallel zur Gemeindestraße erweitert. Der Alleecharakter der Gemeindestraße am Ortsausgang soll durch eine andernfalls mögliche Errichtung von Zäunen und Werbeschildern nicht gemindert werden.

Für diese festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gilt die neue textliche Festsetzung Nr. 5:

„Auf den als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzten Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges sowie Werbeanlagen nicht zulässig.“  
(§ 23 (5) BauNVO)

**f) Anpassung des Sichtdreiecks zur Bundesstraße 244  
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB und Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL)**

Der dargestellte Einmündungsbereich der Gemeindestraße zur Bundesstraße 244 wird der aktuell gültigen Richtlinie für die Anlage von Landstraßen aus dem Jahr 2012 angepasst und nun mit 15 m / 200 m dimensioniert. Die Festsetzung als Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, bleibt bestehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8, die sich auf bauliche Anlagen und Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke bezieht, wird ebenfalls an die aktuell gültige Richtlinie für die Anlage von Landstraßen angepasst und die Zulässigkeit des Kronenansatzes bei einzelnen Bäumen ab einer Höhe von 2,50 m festgesetzt (zuvor lag die Grenze bei 1,80 m).

**g) Anpassung des Leitungsrechts  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Das eingemessene Regenwassernetz weist an zwei Stellen innerhalb des Plangebietes Abweichungen von den dafür getroffenen Festsetzungen auf (siehe Abbildung 3).

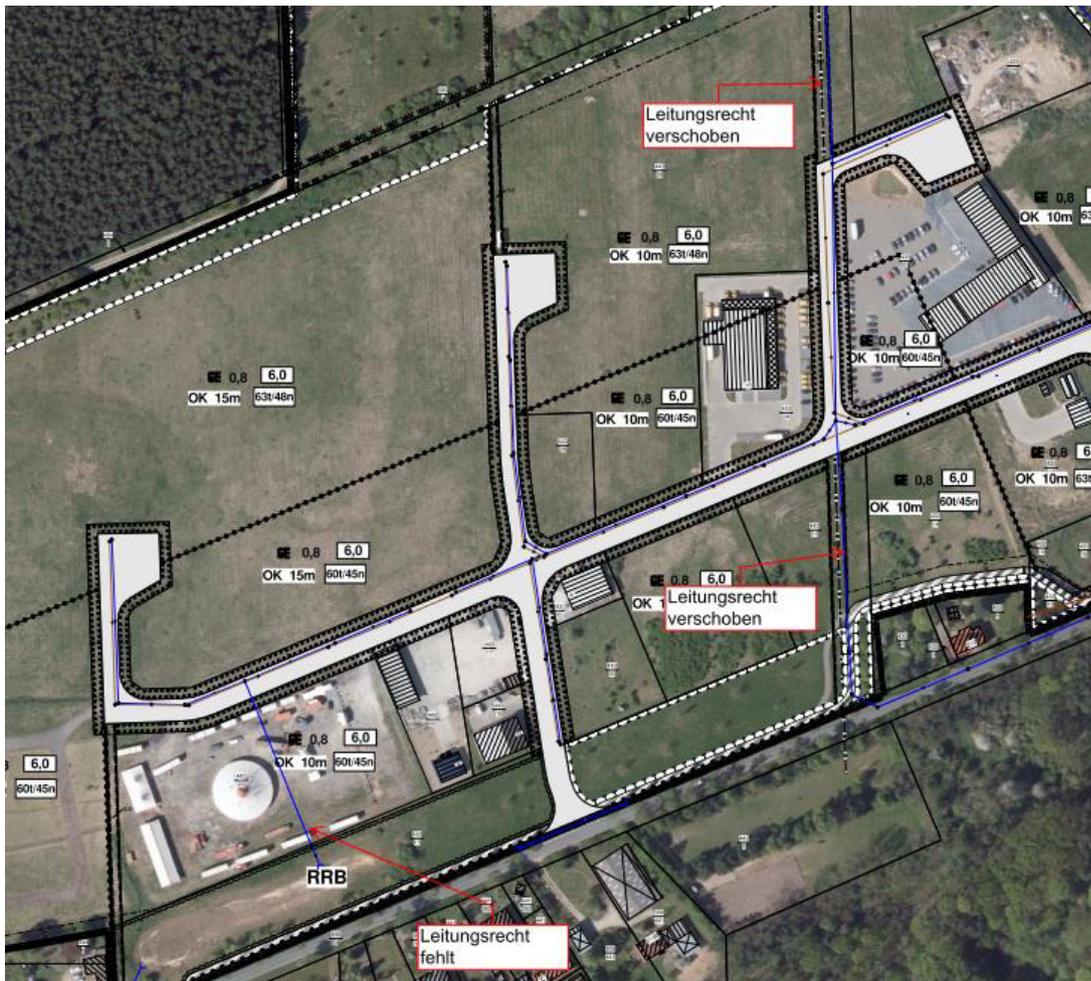


Abb. 3: Diskrepanz zwischen dem Leitungsrecht und dem vorhandenem Kanalsystem. Luftbild © 2016 LGLN

Zum einen befindet sich der das gesamte Gewerbegebiet von Nord nach Süd durchziehende Kanal im Osten des Plangebietes direkt am rechten Rand des festgesetzten Leitungsrechtes. Das Leitungsrecht wird an den beiden betroffenen Stellen soweit nach Osten verschoben, dass der Kanal wieder in der Mitte liegt. Die angrenzenden Baugrenzen werden dementsprechend mit verschoben. An der Größe der überbaubaren Fläche ändert sich dadurch nichts.

Zum anderen ist im westlichen Planbereich ein zusätzlicher Regenwasserkanal von der Verkehrsfläche in das Regenrückhaltebecken verlegt worden. Die Fläche ist ebenfalls noch im Besitz der Stadt Helmstedt. Die Zugänglichkeit der Leitung wird mit einem 8 Meter breiten Leitungsrecht gesichert. Die überbaubare Fläche reduziert sich damit um ca. 600 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt durch die Geringfügigkeit der Flächenminimierung nicht.

Die Anpassung des Leitungsrechts an die tatsächliche Lage der Kanäle sichert die grundsätzliche Zugänglichkeit, da bei einer eventuellen Zwangsvollstreckung die eingetragene Grunddienstbarkeit erlischt.

#### 4. Belange von Natur und Landschaft

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Anpflanzungen je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche waren gemäß der ursprünglichen Begründung als Teil der Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild gedacht. Die gerade aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten wesentliche Kompensation hierfür erfolgt weiterhin über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4. Die Erleichterung für die Nutzer, ihr Grundstück in Zukunft effizienter und verdichteter bewirtschaften zu können, und damit dezentrale Versiegelung an anderer Stelle zu minimieren, wird

an dieser Stelle höher gewichtet. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden bleibt hiervon unangetastet.

Mit der 2. Änderung sind daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, die Überwachung der Umweltauswirkungen und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 (3) BauGB verzichtet.

## **5. Kosten**

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die vorhandenen Gegebenheiten und modifizierten Richtlinien.

Die Kosten für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 4.300 €.

## **6. Verfahrensablauf**

Durch die 2. Änderung der Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es wird daher das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.