Stadt Helmstedt 12.11.2009
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

V 183/09

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd“
- Satzungsbeschluss -

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 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 02.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 29.09.2009 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in die Begründung mit einer entsprechenden Abwägung (ab Seite 27) übernommen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (ab Seite 27 in der Begründung zum Bebauungsplan).
2. Der Bebauungsplan Nr. C 332 “Ziegelberg-Süd“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

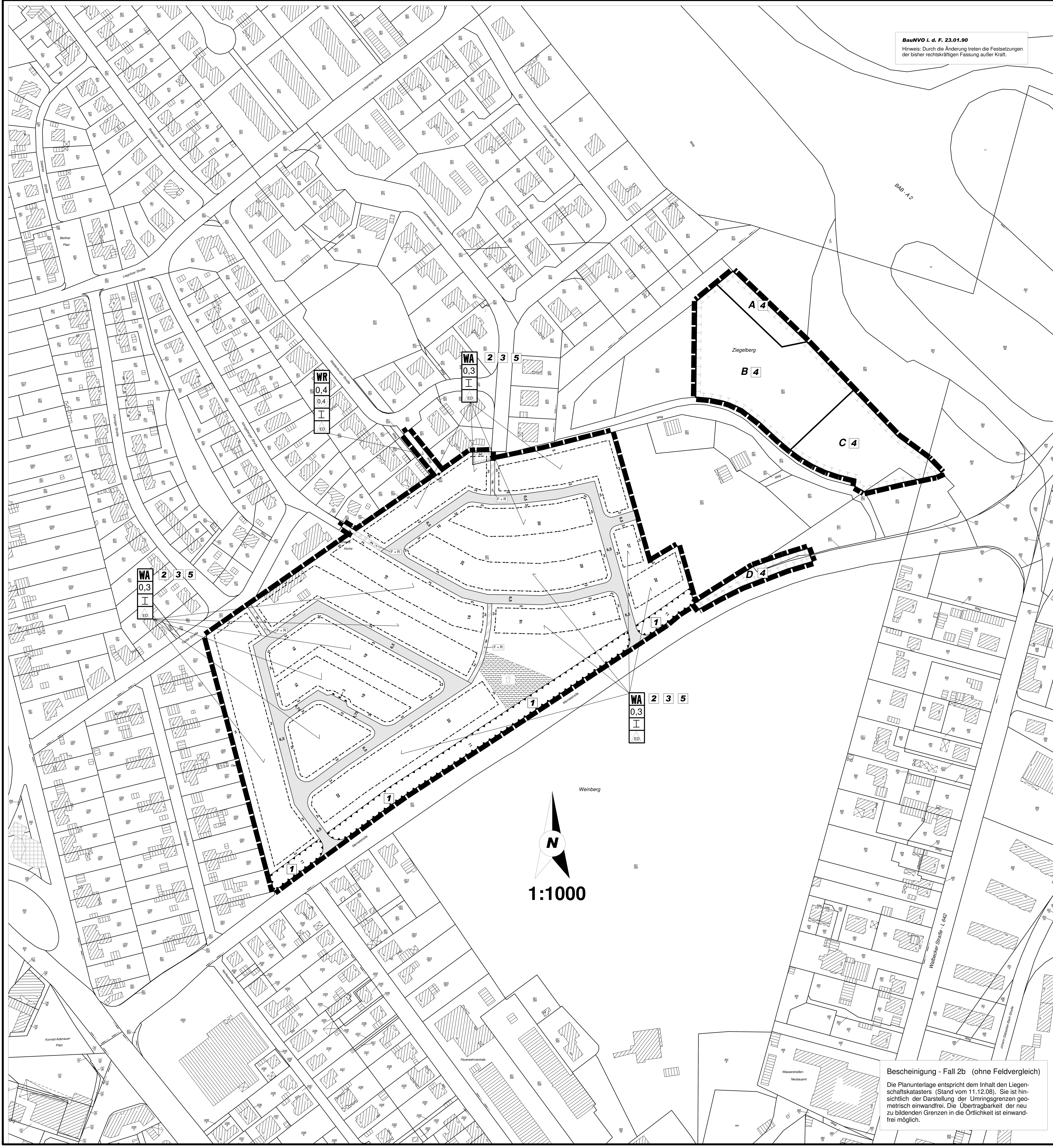
i.V.

(Junglas)

Anlagen
Planzeichnung (verkleinert), Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Begründung

BauNVO i. d. F. 23.01.90

Hinweis: Durch die Änderung treten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung außer Kraft.



Bescheinigung - Fall 2b (ohne Feldvergleich)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt den Liegenschaftskatasters (Stand vom 11.12.08). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (BGBl. I S. 1359 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Helmstedt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschlus wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- u. Katastergesetzes vom 02.07.85 GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.89, Nds. GVBl. S. 345). Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weißt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Helmstedt, den

Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Helmstedt Fachbereich Planen und Bauen.

Helmstedt, den

Bauoberrat

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

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

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

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am
als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. , Jahrgang . , bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich gemacht worden (§ 214 Abs. 1, Nr. 1 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden (§ 214 Abs. 1, Nr. 2 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht schriftlich geltend gemacht gemacht worden (§ 214 Abs. 1, Nr. 3 BauGB).

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1 Maßnahmen zum aktiven Schallschutz

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Walles muss 3 m betragen. Die Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straßenachse der Memelstraße.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3 Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl

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

4 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen:

Im Bereich **A** ist auf einer Fläche von 1000 m² die Anlage und Entwicklung eines Waldmantels vorgesehen. Hierzu erfolgt eine mehrreihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.
Pflanzarten: Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Eberesche
Pflanzabstand: 1 Gehölz pro 2 m²
Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125-150 cm,
90 % Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm

Im Bereich **B** erfolgt auf einer Fläche von 6900 m² die Entwicklung einer Halbruderalen Grasflur. Dazu erfolgt eine Landschaftsraseneinsaat und in den ersten 5 Jahren eine 2 malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mähguts. Die anschließende Unterhaltungspflege wird extensiviert auf Mähabstände zwischen 1 und 3 Jahren.

Im Bereich **C** erfolgt auf einer Fläche von 3800 m² die Anlage einer extensiven Wildobstwiese. Dazu erfolgt eine Landschaftsraseneinsaat und in den ersten 5 Jahren eine 2 malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mähguts. Die anschließende Unterhaltungspflege wird extensiviert auf eine einmalige Mahd/Jahr. Es erfolgt die Anpflanzung von Wildobstgehölzen nachfolgender Arten:
Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Holz-Birne, Eberesche
Pflanzabstand: 1 Wildobstgehölz pro 100 m²
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, 10-12 cm

Im Bereich **D** an der städtischen Memelstraße erfolgt ein Lückenschluss der straßenparallel geführten Lindenallee mit der Anpflanzung von 10 Winterlinden.
Pflanzabstand: 10 m
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, 18-20 cm

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege für die zuvor beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich A-C beträgt jeweils 5 Jahre, im Bereich D 3 Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerungen und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die unter **4** festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme des festgesetzten WR-Gebietes an der Waldenburger Straße, zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland 66 % und auf die Verkehrsflächen 34 % (§ 9 (1a) BauGB).

Übersicht 1:10000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet -s. textl. Fests. 2 3 5

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B.: 0,3 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

ED — Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie -s. textl. Fests 5

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -s. text.- Fests. 5

F + R — Fuß- und Radweg

Bereiche ohne Ein- und ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft s. textl. Fests. 4

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - s. Textl. Fests. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Hinweis :

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

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan

Ziegelberg - Süd

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

Datum : 18.08.2009	Maßstab :1:1000
31/612620/332	Bearbeitet : Lenz

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az.: 31/61 20 10/C 332

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd“

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums, westlich der Anschlussstelle „Helmstedt Zentrum“ der Bundesautobahn A 2. Im Westen grenzt die Bebauung der Saarstraße und im Norden das bestehende Wohngebiet Ziegelberg an das Plangebiet an, nordöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen und im Süden verläuft die Memelstraße entlang des Plangebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, nördlich der Memelstraße im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Ziegelberg ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Auf dieser innenstadtnahen Fläche ist eine Entwicklung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, mit der vorrangig der Eigenbedarf der Kernstadt von Helmstedt abgedeckt werden soll.

3 Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Fläche wird zur Zeit vom Kleingartenverein Ziegelberg genutzt und ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich in Wohnbaufläche geändert, die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Galgenbreite), werden von einem privaten Investor ausschließlich als Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg) oder liegen außerhalb der Kernstadt in dem eingemeindeten Dorf Barmke (Dorfbreite III). Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Ziegelberg geplant.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. C 188 weist für diesen Bereich ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus. Dieser bestehende Bebauungsplan wird mit der Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg - Süd“ außer Kraft gesetzt.

4 Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird zur Zeit noch als Kleingarten genutzt. Entlang von 4 Haupterschließungswegen gruppieren sich die Kleingartenparzellen, in denen meist eine kleine Laube errichtet wurde. Am nordwestlichen Plangebietsrand steht ein Vereinsheim mit einem kleinen Kinderspielplatz. Westlich grenzen die Gartengrundstücke der Wohngebäude der Saarstraße an das Plangebiet, nördlich grenzt das bestehende Wohngebiet Ziegelberg an; die Königsberger Straße und die Schweidnitzer Straße enden direkt an der Plangebietsgrenze, die Tilsiter Straße verläuft in einem Teilabschnitt entlang der Plangebietsgrenze. Östlich, am jetzigen Endpunkt der Schweidnitzer Straße, beginnt ein unbefestigter Feldweg, der zur Memelstraße führt; von dort

besteht eine Anbindung an die Walbecker Straße oder die Möglichkeit in die Kleingartenanlage Weinberg zu gelangen. Zwischen diesem Feldweg und dem Plangebiet liegt ein großes Grundstück, dass eine Pferdekoppel mit Obstbaumbestand, einen Pferdestall für max. 4 Pferde (z.Zt. durch 2 Pferde genutzt), einen Auslauf und eine kleine Gartenfläche beherbergt. Benachbart hierzu liegen drei kleinere Grundstücke, die als Lagerflächen hauptsächlich für die Lagerung von Holz genutzt werden. Südlich grenzt das Plangebiet an die Memelstraße, südlich der Memelstraße liegt die Kleingartenanlage Weinberg.

5 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 500 bis 600 qm liegen, dass sind zur Zeit nachgefragte Größen. Aufgrund der Erschließungsform können die Grundstücke jedoch in den meisten Bereichen variabel zugeschnitten werden. Die Grundstücke werden entlang der Höhenlinien größtenteils nach Süd bis Südwesten ausgerichtet, so dass eine energetische Nutzung (Solaranlagen) möglich ist. Mit dem Wohngebiet sollen Grundstücke für Einfamilien und Doppelhäuser geschaffen werden, einerseits um ein Angebot dieser Wohnformen bereit zu stellen, anderseits um im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Ziegelberg in der Maßstäblichkeit und Dichte zu bleiben. Das Baugebiet wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten entwickelt, der westliche wird aus städtebaulichen Gründen zuerst umgesetzt. Beide Bauabschnitte werden von der Memelstraße aus erschlossen, so dass das bestehende Wohngebiet nicht durch Erschließungsverkehre belastet wird. Die Anbindung an das bestehende Gebiet und die Verbindung der Bauabschnitte erfolgt nur durch Fuß- und Radwege. Da das neue Wohngebiet auch für Familien attraktiv gemacht werden soll, wird ein Kinderspielplatz eingerichtet, der zwischen den beiden Bauabschnitten, ab vom Kfz-Verkehr angeordnet ist. Im östlichen Bauabschnitt wird ein Erschließungsstich für einen langfristig möglichen 3. Bauabschnitt vorgehalten.

Abb. 2: städtebauliches Konzept

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**
  Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
  Die angrenzenden Bebauungsplangebiete weisen größtenteils Reine Wohngebiete und für einen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Da es sich mit der umgrenzenden Nutzung vereinbaren lässt und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe, im Einzelfall auch andere nicht störende Gewerbe und die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung**
  Grundflächenzahl
  Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Erfahrungen aus den letzten fertiggestellten Baugebieten zeigen, dass dieses Maß der überbaubaren Fläche für Einfamilien- und Doppelhäuser ausreichend Spielraum für die Bebauung lässt, zumal eine 50% Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze Garagen und Nebenanlagen zulässig ist. Auf diesem Wege kann die mögliche Bodenversiegelung reduziert werden ohne die Baumöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

  Zahl der Vollgeschosse
  Aufgrund der Hanglage, die eine Festsetzung von Bezugshöhen erschwert und ggf. ungleiche Voraussetzungen für die einzelnen Grundstücke schaffen würde, wird auf ein konkrete Höhenfestsetzung verzichtet und nur die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung am Ziegelberg und hat sich in Wohngebieten grundsätzlich als ausreichend erwiesen. Aufgrund der Hanglage kann es in Einzelfällen sinnvoll sein, das Kellergeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss zuzulassen, wenn in der Straßenansicht der Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt bleibt. In diesem Fall ist eine GFZ von 0,6 zulässig.

  überbaubare Grundstücksfläche
  Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Die Bautiefen werden auf 18 m bzw. 20 m festgesetzt je nach Grundstücksgröße, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen grüne Bänder zu erhalten. Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

  Um die relativ schmalen Straßenräume in ihrer Wirkung nicht einzuengen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsflächen und zugewandter Baugrenze Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

- **Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz**
  Um den Ansprüchen an ein familienfreundliches Wohngebiet gerecht zu werden, soll im zentralen Bereich des Wohngebietes zwischen dem verbindenden Fuß- und Radweg und dem Lärmschutzwall ein Kinderspielplatz errichtet werden. Dazu wird in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

- **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
  Zwischen der Memelstraße und den Wohnbauflächen wird eine Fläche zur Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt. Dieser schützt die Freiflächen der anliegenden Gartengrundstücke vor dem Verkehrslärm der Memelstraße am Tage. Durch den Lärmschutzwall wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tagsüber (<55dB(A)) sichergestellt.

- **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**
  Der entsprechend gekennzeichnete Teilbereich (ca. 120 m²) des Grundstückes südlich des Flurstückes 851/563 (Schweidnitzer Straße 18) liegt im Randbereich der ehemaligen Tongrube. In diesem Bereich wurde eine Aufschüttung mit Bauschutt vorgefunden, die teilweise mit Mutterboden abgedeckt ist (siehe auch Nr. 10.2.4. unter Altlasten). Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich ist ein Bodenaustausch erforderlich, da die Tragfähigkeit der aufgefüllten Bodenarten gering ist. Ein Bodenaustausch ist nur zulässig, wenn die fachgerechte Entsorgung des Aushubs (Bauschutt) gewährleistet ist.

  Da z.B. im Falle des Baus eines Kellergeschosses der Boden an dieser Stelle sowieso ausgehoben werden müsste, um die tragfähigen Schichten zu erreichen, wird auf eine Verschiebung der Baugrenze auf den nicht betroffenen Bereich verzichtet. Damit wird dem Eigentümer freigestellt, ob er den Bodenaustausch im Falle einer Bebauung vornimmt oder aus Kostengründen außerhalb des ehemaligen Grubenbereiches bleibt.
  Da die Stadt Helmstedt die Vermarktung der Flächen selbst übernimmt, kann im Kaufvertrag auf die bestehende Auffüllung und die möglichen Umgangsweisen hingewiesen werden.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB und werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist in 2 Bereiche geteilt, die mit einem Fuß- und Radweg verbunden sind. Dieser Verbindungsweg ist so konzipiert, dass er im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist. Die Erschließung für den Kfz - Verkehr erfolgt in beiden Bereichen von der Memelstraße aus. Beide Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet mit einer Gesamtbreite von 6,50 m und einer maximalen Längenentwicklung bis 260 m. Neben der reinen Erschließungsfunktion dienen die Straßen auch dem Parken. In Abstimmung auf die jeweiligen Grundstückszufahrten werden Parkplätze für Besucher sowie Bäume in den Straßenraum integriert. Die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den Grundstücken unterzubringen. Der westliche Bereich wird außerdem mit einem Fuß- und Radweg an die Tilsiter Straße angebunden, um die Erreichbarkeit des ÖPNV auf kurzem Wege sicher zu stellen. Hier befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 391, die das Plangebiet u.a. an das Stadtzentrum und an das Versorgungszentrum „Werner-Von Siemens-Straße“ anbindet. Der östliche Bereich wird ebenfalls über Fuß- und Radwege an die bestehenden Straßen „Königsberger Straße“ und „Schweidnitzer Straße“ und an den Fuß- und Radweg zur Waldenburger Straße angebunden.

Von dem Erschließungsring führt ein Erschließungsstich in Richtung Osten, dieses Grundstück wird als Verkehrsfläche vorgesehen, um die Option auf eine mögliche langfristige Erweiterung des Baugebietes in dieser Richtung zu erhalten.

Die Flächen für den Kfz - Verkehr werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt, die Flächen für Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

8 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**
  Die Versickerungseignung der anstehenden Oberbodenschichten ist für eine dezentrale Versickerung grundsätzlich geeignet. Da der örtliche Grundwasserleiter jedoch nur sehr geringmächtig ist, kann er zusätzliche Versickerungsmengen nicht aufnehmen, ohne dass es hangabwärts zu örtlichen Vernässungen oder Grundwasseraustritten kommt. Aus diesem Grund wird auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet. Die neu

zu erstellenden Kanäle für eine zentrale Regenentwässerung werden am tiefsten Punkt des Plangebietes im Südwesten an das bestehende Kanalnetz angebunden.

- **Schmutzwasser**
  Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. Die neu zu erstellenden Kanäle werden ebenfalls im Südwesten am tiefsten Punkt des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz angebunden.

- **Trinkwasser, Löschwasser**
  Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**
  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.

9 Immissionsschutz

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

In dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags (55 dB(A)) weitgehend eingehalten, lediglich entlang der Memelstraße werden diese Werte in einem ca. 30 m breiten Streifen bis etwa 7 dB(A) überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) werden noch um 3 dB(A) überschritten, so dass Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich sind. Da die Immissionsbelastung der wohnlich nutzbaren Freibereiche nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen wirksam reduziert werden kann, wird den Empfehlungen des Schallgutachtens gefolgt und entlang der Memelstraße ein 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) werden in der östlichen Hälfte der Wohnbaufläche und in einem ca. 65 m breiten Streifen entlang der Memelstraße bis etwa 8 dB(A) überschritten. Auch in diesen Bereichen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von nachts 49 dB(A) noch um 4 dB(A) überschritten, so dass Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich werden.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles bringt aufgrund der Topographie (von der Memelstraße aus ansteigend mit einem Höhenunterschied von bis zu 30 m) keine erhebliche Verbesserung, würde jedoch aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und höherer Baukosten in der Kosten/Nutzen-Bilanz unwirtschaftlich werden. Außerdem rührt ein Teil der Immissionsbelastungen von der Autobahn her, auf dessen Lärmschutzanlagen die Stadt keinen direkten Einfluss hat. Der Bau eines Walles oder einer Wand in zweite Reihe und höher als die bestehende Wand ist jedoch aufgrund der entstehenden Kosten, des Flächenverbrauch und der Lage (es ist am sinnvollsten, die Lärmschutzeinrichtung möglichst nah am Emissionsort zu errichten) nicht sinnvoll. Daher sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen an die Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.$R'_{w,res}$ zwischen >=30 bis >=35 dB) erforderlich.

Da aber die Anforderungen an Außenbauteile schon aus Wärmeschutzgründen so hoch gesetzt sind, dass diese Bauteile auch den Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen, wird auf textliche Festsetzungen verzichtet. Das schalltechnische Gutachten führt hierzu aus *(Auszüge)*:

Unter Berücksichtigung der heutzutage bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Bauausführungen ergeben sich in diesen Bereichen keine darüber hinausgehenden Anforderungen. Da allerdings die Dämmung eines Fensters nur in geschlossenem Zustand die o.g. Anforderungen erfüllt, empfehlen wir, den Schutz der Nachtruhe in den Bereichen, in denen der Außenlärmpegel den Wert von 45 dB(a) übersteigt - siehe Abb. 3 - *durch baulichen Schallschutz in Form von schalldämpfende Zuluftanlagen (Flüsterlüfter) für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.*

Bei Vorliegen einer konkreten Gebäudeplanung kann geprüft werden, ob ggf. auch eine Belüftung über Fenster an den straßenabgewandten Gebäudefassaden möglich ist

Auch hierzu werden keine textlichen Festsetzungen vorgenommen, da es den zukünftigen Bewohnern vorbehalten bleibt, ob sie solche Anlagen benötigen oder temporäre Stoßlüftung bevorzugen.

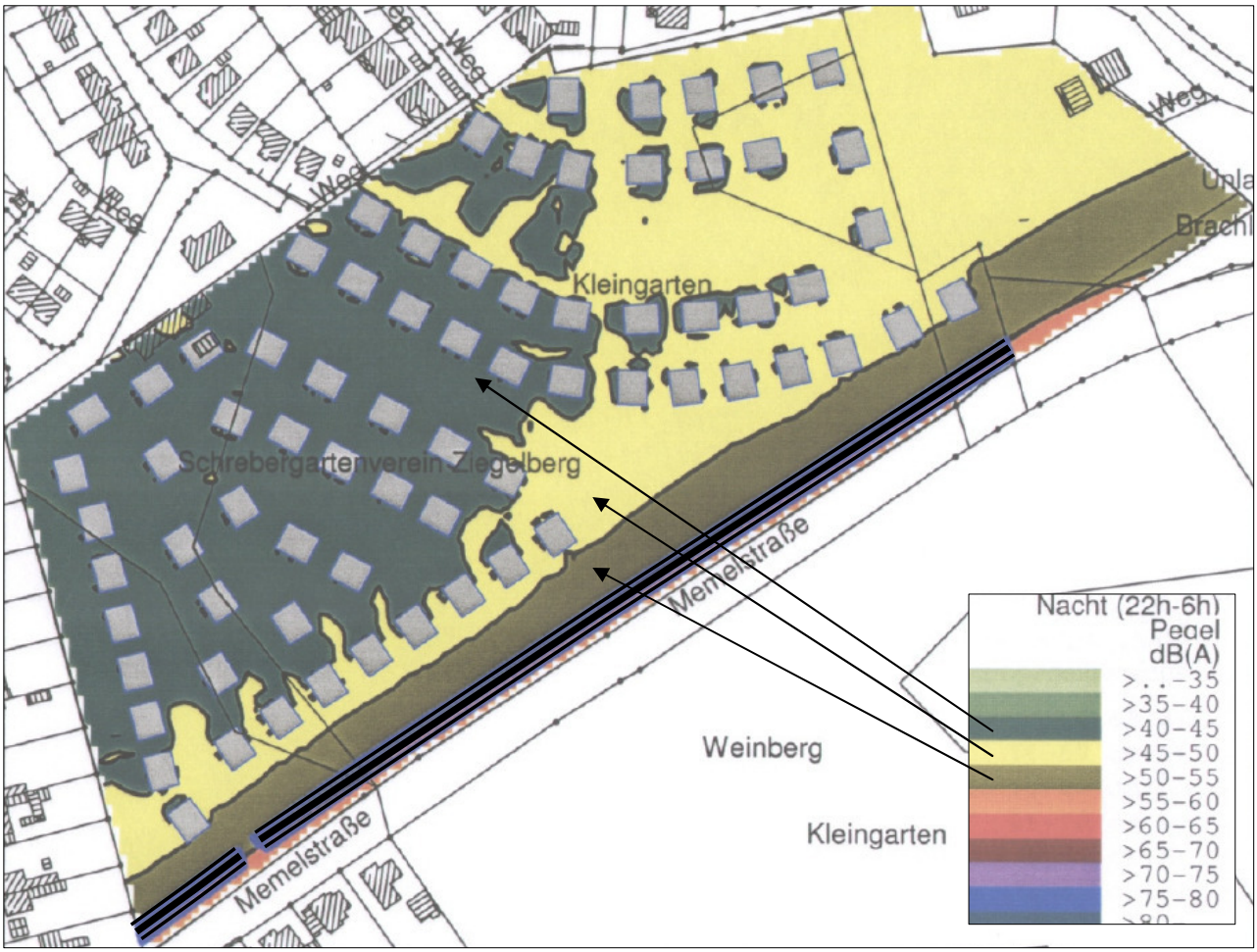


Abb. 3: Immissionsschallpegel Memelstraße und BAB A2 - mit 3,0m-LSW, nachts, 1.OG

10 Baugrund- und Altlastengutachten

Nördlich an den Bebauungsplan angrenzend befand sich eine ehemalige Tongrube, die in den 1950er Jahren als Deponie verwendet wurde. Um eine Abgrenzung des Bebauungsplanes zu dieser Altablagerung präzisieren zu können und um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, hat die Stadt Helmstedt das Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann aus Hildesheim mit einem Baugrund- und Altlastengutachten beauftragt. Die Ergebnisse zu den Altlasten werden im Umweltbericht unter Punkt 11.2.4 Boden abgehandelt. Die Untersuchungen zum Baugrund ergaben zur Tragfähigkeit des Untergrundes in Bezug auf Bauwerke folgende Ergebnisse (*Auszüge aus dem Gutachten*):

Detaillierte Gründungsempfehlungen für Gebäude können erst nach einer auf die einzelnen Bauvorhaben abgestimmten Baugrunderkundung getroffen werden. Die Untersuchungen zeigten jedoch schon jetzt, dass unterkellerte Gebäude in die tragfähigen Verwitterungsböden einbinden und daher, bei den im Einfamilienhausbau auftretenden üblichen Bauwerkslasten keine baugrundverbessernden Maßnahmen erforderlich sein werden.

Flach gegründete Gebäude können bereichsweise in der Gründungssohle (0,80 m u. GOK) steifen, bei ungünstigen Witterungsverhältnissen auch weichen Baugrund antreffen. In diesen Bereichen ist eine Gründung erst nach einer vorzunehmenden Baugrundverbesserung möglich. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der Lastabtrag nicht unterkellerter Einfamilienhäuser dann am wirtschaftlichsten als Plattengründung nach der Schaffung eines ausreichend mächtigen Gründungspolsters erfolgt.

In jedem Fall sind unterkellerte Gebäude mit einer Druckwasser haltenden Abdichtung zu versehen. Dabei kann die Abdichtung sowohl als „schwarze" als auch als „weiße Wanne" ausgeführt werden. Aufgrund der anstehenden bindigen Böden ist die Abdichtung bis 0,30 m über Gelände zu führen.

Nicht unterkellerte Gebäude sind mit einer Flächendrainage unter der Bodenplatte herzustellen.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Das vorliegende Planverfahren auf Basis des BauGB unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung nach § 14b UVPG in Verbindung mit Anlage 3 und es ist entsprechend des § 3 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.7.2 die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Unter Anwendung von § 14n UVPG werden diese Prüfungsverfahren hier zusammengefasst.

Auf Grundlage des § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 (4) BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Darüber hinaus erfolgt im Umweltbericht die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB.

11.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, im bestehenden Siedlungsgefüge ein dort integriertes neues Wohngebiet zu entwickeln. Aus diesem Anlass wird ein bisher als Kleingartengelände genutztes und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesenes Gebiet überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in zwei räumlich voneinander getrennte Abschnitte unterteilt und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 7,02 ha. Der Abschnitt des „Eingriffsbebauungsplans" umfasst dabei eine Fläche von 5,85 ha, von denen gemäß der städtebaulichen Konzeption 80 % (ca. 4,68 ha) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dieser Flächen wird mit 0,3 festgesetzt, sodass von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Bauflächen von rund 1,4 ha auszugehen ist. Weitere Versiegelungen entstehen durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. den motorisierten Individualverkehr von rund 0,72 ha einem Anteil von 12,3 % entspricht. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich, dessen Grundfläche rund 0,34 ha umfasst (5,8 %) und es soll ein Spielplatz auf einer Fläche von rund 0,11 ha angelegt werden (1,9 %).

Neben diesem hier als „Eingriffsbebauungsplan“ bezeichneten Planungsabschnitts soll für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine im unmittelbaren Umfeld gelegene und bisher noch intensiv bewirtschaftete Restackerfläche von rund 1,17 ha durch besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sowie im Hinblick auf das Naturraum- und Landschaftspotenzial aufgewertet werden.

Im gesamten Bereich der beiden Abschnitte des Bebauungsplans werden somit folgende Flächenfestsetzungen getroffen:

Wohnbauflächen	4,68 ha
Grünflächen (Spielplatz)	0,11 ha
Verkehrsflächen	0,68 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04 ha
Lärmschutzwall	0,34 ha
Ausgleichsflächen	1,17 ha
Gesamt	**7,02 ha**

11.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung

Im Landesraumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm, dem Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Braunschweig und dem Landschaftsrahmenplan ist das hier überplante Gebiet als Siedlungsbereich dargestellt, sodass sich hinsichtlich der dort formulierten Umweltschutzziele im Wesentlichen die Beachtung der im Kapitel 8.3 des Landschaftsrahmenplans aufgeführten allgemeinen und speziellen Anforderungen an Siedlungsbereiche ergibt.

Die Karte der naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche in Niedersachsen (hier: L3732) weist im Planbereich keine Flächen auf. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Lappwald (LSG HE 15) verläuft in ca. 250 m Entfernung nordöstlich der Bundesautobahn 2.

Aus Fachgesetzen und Fachplanungen des Wasserrechts ergeben sich für den Planbereich keine umweltrelevanten Restriktionen. Das Verzeichnis der Altablagerungen im Landkreis Helmstedt sowie die Karte der Altablagerungen in Niedersachsen weisen im Bereich des Planungsabschnitts der Kompensationsflächen die Altablagerung mit der Bezeichnung Helmstedt, Walbecker Straße, Standortnummer 1540104011 aus. In der zuletzt genannten Karte ist diese in die niedrigste Kategorie „Erkundung zu vernachlässigen“ eingestuft. Dieser Themenkreis wird im Abschnitt Altlasten ausführlich behandelt.

11.1.3 Merkmale des Vorhabens

Um den anstehenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch mittelfristig im Bereich des Mittelzentrums Helmstedt decken zu können, soll die Fläche „Ziegelberg-Süd“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Baugebietsfläche ist zur Zeit als Dauerkleingartenfläche entwickelt und wird vom Kleingartenverein Ziegelberg genutzt. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung, die südöstliche Begrenzung bildet die Memelstraße an die sich weitere Dauerkleingartenflächen und Wohnbauflächen anfügen. Nach Nordosten schließen sich Weide- und Grabelandflächen sowie darüber hinaus noch eine Ackerfläche an, die in das Plankonzept als Kompensationsfläche einbezogen wird. Unmittelbar angrenzend an diese Ackerfläche findet der städtebaulich einheitlich erlebbare Siedlungsraum der Stadt Helmstedt mit der Bundesautobahn 2 seine abschließende nordöstliche Begrenzung.

Die Erschließungsstraße ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommens festgesetzt. Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen.

11.1.4 Planungsalternativen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist als Wohnbaulandfläche der Bereich St. Annenberg ausgewiesen, der sich vollständig in die freie Landschaft erstreckt und dessen Bebauung eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft mit sich bringen würde. Mit der hier anstehenden Planung an einem integrierten Standort wird demgegenüber der bestehende Bebauungszusammenhang im Sinne der Vervollständigung eines Siedlungsrandes arrondiert. Im Gegensatz zur Planungsalternative wird das Planvorhaben damit den Anforderungen aus Kapitel 8.3 (vorrangige Nutzung innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten) des Landschaftsrahmenplans im Besonderen gerecht. Andere geeignete Flächenalternativen für eine innerörtliche Wohnbaulandfläche in der benötigen Größenordnung stehen in der Stadt Helmstedt derzeit nicht zur Verfügung.

11.1.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin als Dauerkleingartenfläche zur Verfügung stehen, die entsprechende Nutzung wäre allerdings aufgrund der Bedarfsentwicklung im Kleingartenbereich nicht mehr sicher gewährleistet. Andererseits ist die Wohnbaufläche erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion des Mittelzentrums Helmstedt auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Galgenbreite), werden von einem privaten Investor ausschließlich in Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg) oder liegen außerhalb der Kernstadt in dem eingemeindeten Ortsteil Barmke (Dorfbreite III). Das Potenzial an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus den genannten Gründen würde die Nullvariante das Entwicklungspotenzial des Mittelzentrums Helmstedt als Wohnstandort nachhaltig behindern.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

11.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen im Übergangsbereich vom Ostbraunschweigischen Flachland (624) im Norden in das Ostbraunschweigische Hügelland (512) im Süden. Dem Naturraumübergang folgend streicht der Planbereich von der Landschaftseinheit Lappwald (624.3) am nördlichen Hochpunkt unmittelbar südlich der BAB 2 (ca. 152 m über NN) hinab in die Helmstedter Mulde (512.21) auf ca. 121 m über NN an der südlichen Planbereichsgrenze. Die potenzielle natürliche Vegetation ist der Flattergras-Buchenwald, wobei ausweislich der Angaben im Waldflächenentwicklungsplan der hier überplante Bereich bereits seit 1780 als unbewaldet gilt.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Grundlage des aktuellen Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand März 2004). Die Bewertung der Schutzgüter, die Eingriffsbeurteilung und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen mit Ausnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit der Aktualisierung in der Ausgabe 1/2006). Die Bewertungsstufen reichen von 1 - 3 (Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung, Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung). Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachen 4/2004). Die Bewertungsstufen reichen von I - V (Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung,

Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

11.2.2 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Bisher fungiert der Bereich aufgrund seiner Kleingartennutzung insbesondere als wohnortnaher Freizeitraum für die Vereinsmitglieder. Darüber hinaus ist trotz der sich aufgrund der peripheren Lage ergebenden ungünstigen Anbindung an das gesamtstädtische Wegenetz dem Planbereich auch eine Bedeutung als wohnstandortnaher Freiraum zuzuschreiben. Fußläufig kann er dabei insbesondere aus dem im nordwestlichen Anschluss gelegenen Wohngebiet gut erreicht werden.

Für die beschriebene Kleingartennutzung, die sich im Bereich der Stadt Helmstedt traditionell auf Restflächen in Ortsrandlage entwickelt hat, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume schwierig, aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation im Bereich des Kleingartenwesens aber bis auf Weiteres verzichtbar.

11.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Flächen des Planungsbereichs sowie die daran angrenzenden Flächen ist im Mai 2009 eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt worden, deren Ergebnis in der nachstehenden Karte abgebildet ist.

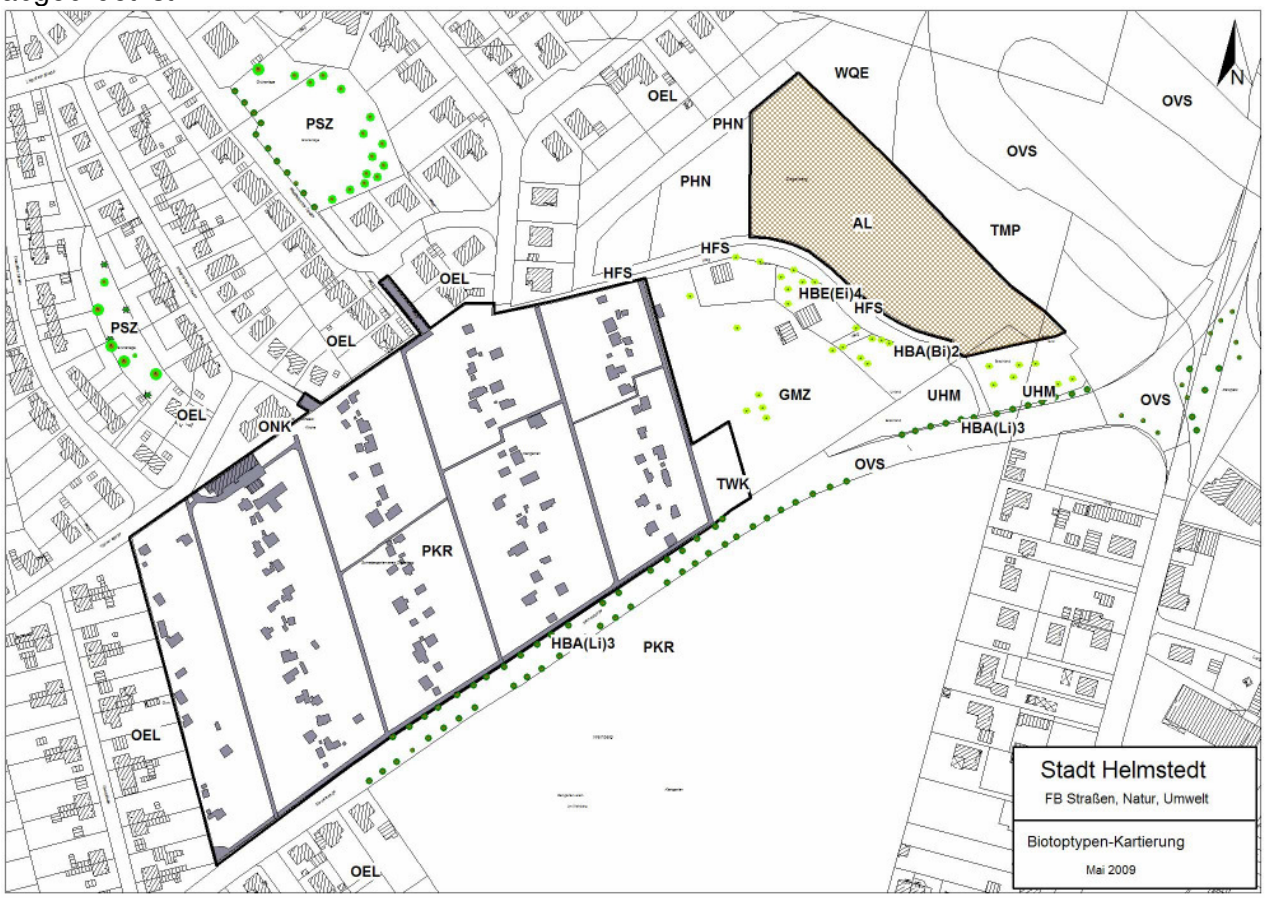


Abb. 4: Biotoptypen-Kartierung

Legende: AL = basenarmer Lehmacker; GMZ = artenärmeres mesophiles Grünland (hier: Pferdeweide mit Streuobstbestand); HBA = Allee/Baumreihe; HBE = Einzelbaum (hier: prägnante Trauben-Eiche); HFS = Strauchhecke; OEL = locker bebautes Einzelhausgebiet; ONK = Kirche; OVS = Straße; PHN = Naturgarten; PKR = strukturreiche Kleingartenanlage; PSZ = Spielplatz; TMP = bepflanzter Wall; TWK = Fläche mit Schotterdecke; UHM = halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; WQE = sonstiger bodensaurer Eichen-Mischwald.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planungsabschnitt erstreckt sich somit vollständig über ein derzeit noch als Dauerkleingartengelände genutztes Gebiet, dass sich in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts aus Grabelandflächen heraus entwickelt hat. Entsprechend dieses langen Nutzungszeitraums konnte sich auf den Flächen eine strukturreiche Gehölzvegetation entwickeln, wobei sich entsprechend der Restriktionen des Kleingartenwesens der Laubbaumbestand fast ausschließlich auf Obstsorten beschränkt und daher bemerkenswerte und besonders großkronige Laubbäume der heimischen Baumflora fehlen. Vereinzelt konnten sich auf einigen Parzellen größere Nadelbäume entwickeln (vorwiegend Blau- und Rotfichten). Neben dem Baumbestand befinden sich auf den Kleingartenparzellen verstreute Einzelstrauch- und Heckenpflanzungen einheimischer und fremdländischer Arten. Den Abschluss des Kleingartengeländes zur Memelstraße bildet eine ca. 2 m hohe durchgehende Liguster-Formschnitthecke. Infolge bereits fortschreitender Nutzungsaufgabe haben sich auf einigen Parzellen neben Rasen- und Gemüseanbauflächen mehr oder minder artenreiche Wildkrautgesellschaften entwickelt. Die strukturreiche Flora des Kleingartengeländes stellt einen sehr abwechslungsreichen Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten dar. Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten auf diesen Flächen liegen allerdings nicht vor und im Rahmen der aktuellen Begehungen konnten dafür auch keine Hinweise gefunden werden.

Insgesamt ist der Bereich als strukturreiche Kleingartenanlage (PKR) zu bewerten und ist entsprechend der einleitend genannten Bewertungsvorgaben der Wertstufe II zuzuordnen.

Bei dem zweiten Planungsabschnitt handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die aktuell für die Getreideproduktion genutzt wird. Sie liegt eingebettet in Flächen, die im Rahmen der Verbreiterung der Bundesautobahn 2 mit Gehölzanpflanzungen versehen worden sind. Im Nordosten grenzt zudem eine Fläche der Stadtforst Helmstedt unmittelbar an die Ackerfläche, ohne das dort Entwicklungsraum für einen natürlichen Waldsaum verbleibt. Auf dieser intensiv genutzten Ackerfläche ist das Artenspektrum an Pflanzen und Tieren sehr beschränkt, sodass dieser Bereich der Wertstufe I zugeordnet wird.

Die Biotopstrukturen im Umfeld der beiden Planungsabschnitte können der Abbildung 2 entnommen werden. Besonders hinzuweisen ist an dieser Stelle noch auf einen prägnanten Einzelbaum (Trauben-Eiche - *Quercus petraea*) im nordöstlichen Bereich der Pferdeweide. Die Besonderheit liegt dabei nicht allein im Alter und Zustand des Baumes, sondern dass dieser klassische Pfahlwurzler im Bereich der kartierten Altablagerung wurzelt, ohne dass er wesentliche Vitalitätsmängel aufweist. Vitalitätsmängel sind im Übrigen auch bei den weiteren mittlerweile auf der Altablagerung stockenden Gehölzen nicht zu beobachten, sodass die in einer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1991 formulierten Vermutungen über eine mögliche phytotoxische Bedeutung des Deponiematerials und zu erwartende Wachstumsdepressionen im aktuellen Entwicklungszustand der Örtlichkeit keinen Beleg finden.

11.2.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte ist der Bodentyp des Planungsbereichs als Pelosol-Pseudogley klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen zu den Bodenverhältnissen am Standort sind im Rahmen eines Baugrund- und Altlastengutachtens durchgeführt worden, das im Rahmen der Verifizierung der Altablagerung Walbecker Straße durchgeführt worden war. Im Rahmen der Begutachtung wurden insgesamt 20 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 5,80 m unter GOK abgeteuft. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen im Wesentlichen die aus den bodenkundlichen Kartenwerken ablesbaren Rahmendaten, dass über einem bis zu 4 m mächtigen Verwitterungshorizont anstehender Tonsteine (Bodenart: sandiger, schwach toniger Schluff) eine bis zu 0,9 m starke Schicht kiesiger bis schluffiger Sande aufliegt. Zuoberst stand in den meisten Bohrungen eine künstliche Auffüllung an, die im Bereich der geplanten Wohnbebauung entsprechend der bisherigen Nutzung als Kleingartengelände in Form einer Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von maximal 0,4 m ermittelt worden war.

Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades ist der Boden im Bereich der Kleingartengrundstücke infolge der langjährigen kulturtechnischen Maßnahmen als stark überprägter Naturboden einzustufen und damit der Wertstufe 2 zuzuordnen. Neben den offenen Pflanzflächen verfügt das

Kleingartengelände über eine kleinteilige Erschließung mit asphaltierten Wegen und eine große Anzahl von Lauben und anderen Gebäuden. Lage und Ausdehnung der derzeit bereits versiegelten Flächen im Plangebiet sind in der Abbildung 2 grau markiert. Die Summe dieser Flächen innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes beträgt 7.071 m².

Im Bereich der Ackerfläche sind die Bodenverhältnisse geprägt durch die Altablagerung, deren genaue Ausdehnung an dieser Stelle allerdings nicht genau bekannt ist. Die Auswertung älteren Kartenmaterials und der Verlauf der ungestörten Höhenlinien der DGK 5 lässt vermuten, dass der Bereich der alten Tongrube und damit der Verfüllungsbereich erst in einiger Entfernung (ca. 100 m) nordöstlich der Memelstraße beginnt, sodass sich der südöstliche Abschnitt der Ackerfläche durchaus noch auf gewachsenem Boden befinden könnte. Weitere Vorbelastungen des Bodens resultieren aus seiner landwirtschaftlichen Nutzung, d. h. der regelmäßigen mechanischen Bodenbearbeitung sowie dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.
Für die Bewertung wäre zu unterscheiden zwischen Ackerbereichen mit Deponieuntergrund, die der Wertstufe 3 und Ackerflächen auf gewachsenem Boden, die der Wertstufe 2 zuzuordnen wären.

Altlasten
Der Stadt Helmstedt ist bekannt, dass nordöstlich des Geltungsbereiches eine ehemalige Tongrube liegt, die verfüllt wurde. Um die Abgrenzung dieser Ablagerung in Hinblick auf den Bebauungsplan präzisieren zu können, wurde das Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann aus Hildesheim mit einem Baugrund- und Altlastengutachten beauftragt. Die Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse (*Auszüge aus dem Gutachten*):

Altlastensituation:
*Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an eine ehemalige Tongrube, die in den 1950er Jahren mit Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll, Asche, Klärschlamm und vermutlich auch Maschinenteilen und Altautos verfüllt wurde. Die bisher bekannte Abgrenzung wurde uns durch die Stadt Helmstedt übersandt und vor Ort durch die Kleinrammbohrungen KRB-2 bis KRB-4 und KRB-11 bis KRB-20 überprüft. Dabei konnte der Verlauf der Altablagerungsgrenzen im Wesentlichen bestätigt werden und musste nur im Detail präzisiert werden (*siehe Abb. 5: Kenntnisse zur ehemaligen Tongrube*).*

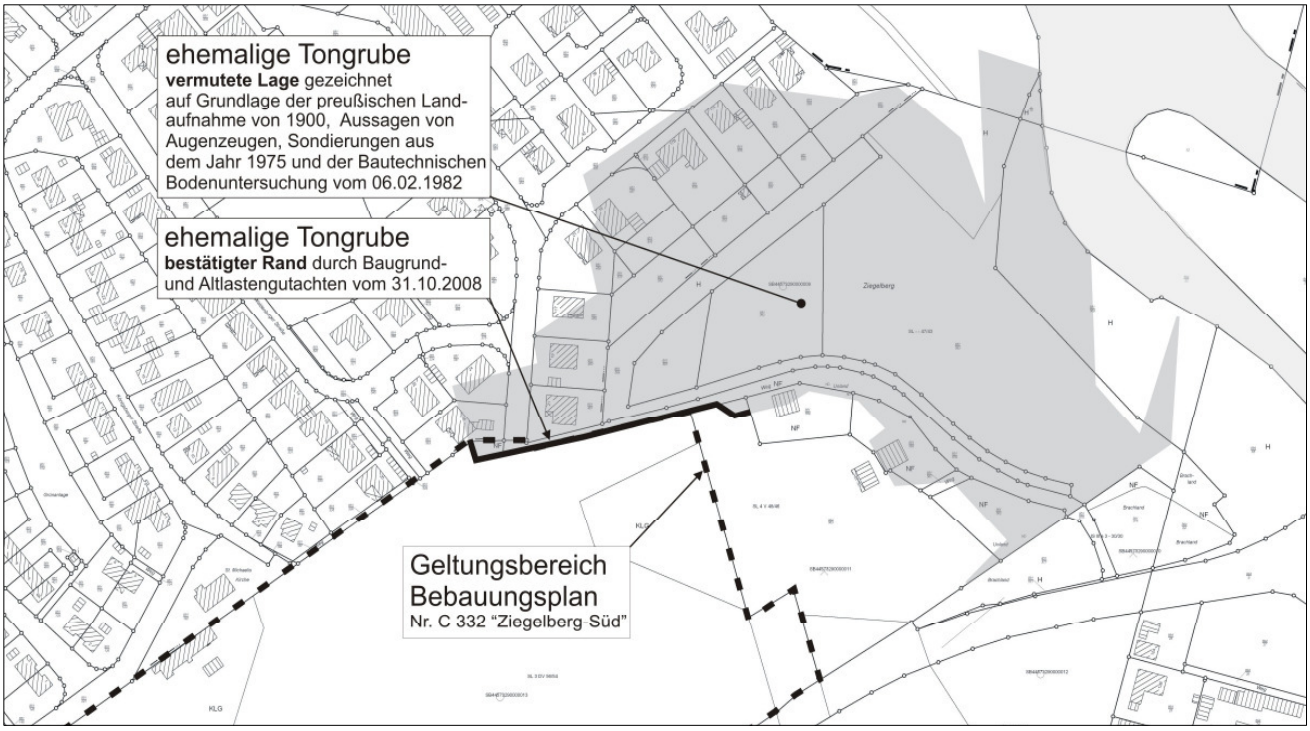


Abb. 5: Kenntnisse zur ehemaligen Tongrube

Von allen im Zuge der vorliegenden Untersuchung niedergebrachten Bohrungen zeigt die Kleinrammbohrung KRB-3 mit 3,80 m die höchste Auffüllungsmächtigkeit. In der Bohrung wurde Bodenaushub, Bauschutt, Holzreste und Schlacken bzw. Aschen angetroffen. Das Auffüllungsmaterial zeigte in tiefen Lagen eine deutliche Wasserführung.

Die Grenze der Altablagerung verläuft auf der nördlichen Plangebietsgrenze, lediglich ein Teilbereich (ca. 120 m²) des Grundstückes südlich des Flurstückes 851/563 (Schweidnitzer Straße 18) liegt im Randbereich der ehemaligen Tongrube. In diesem Bereich wurde in den Bohrungen 13 und 14 (siehe Abb. 6: Lageplan der Bohrungen) eine Aufschüttung mit Bauschutt und in der oberen Bodenschicht mit Mutterboden festgestellt. In der Bohrung 13 liegt die Auffüllung mit Bauschutt von 0,70 bis 0,15 m, darüber befindet sich von 0,15 bis 0,00 eine humose Auffüllung (Mutterboden). In der Bohrung 14 liegt die Auffüllung mit Bauschutt von 0,55 bis 0,30 m, darüber befindet sich on 0,30 bis 0,00 ebenfalls eine humose Auffüllung (Mutterboden). In diesem Bereich ist je nach Nutzungsabsicht ggf. ein Bodenaustausch erforderlich (siehe auch unter Punkt 6. „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“).

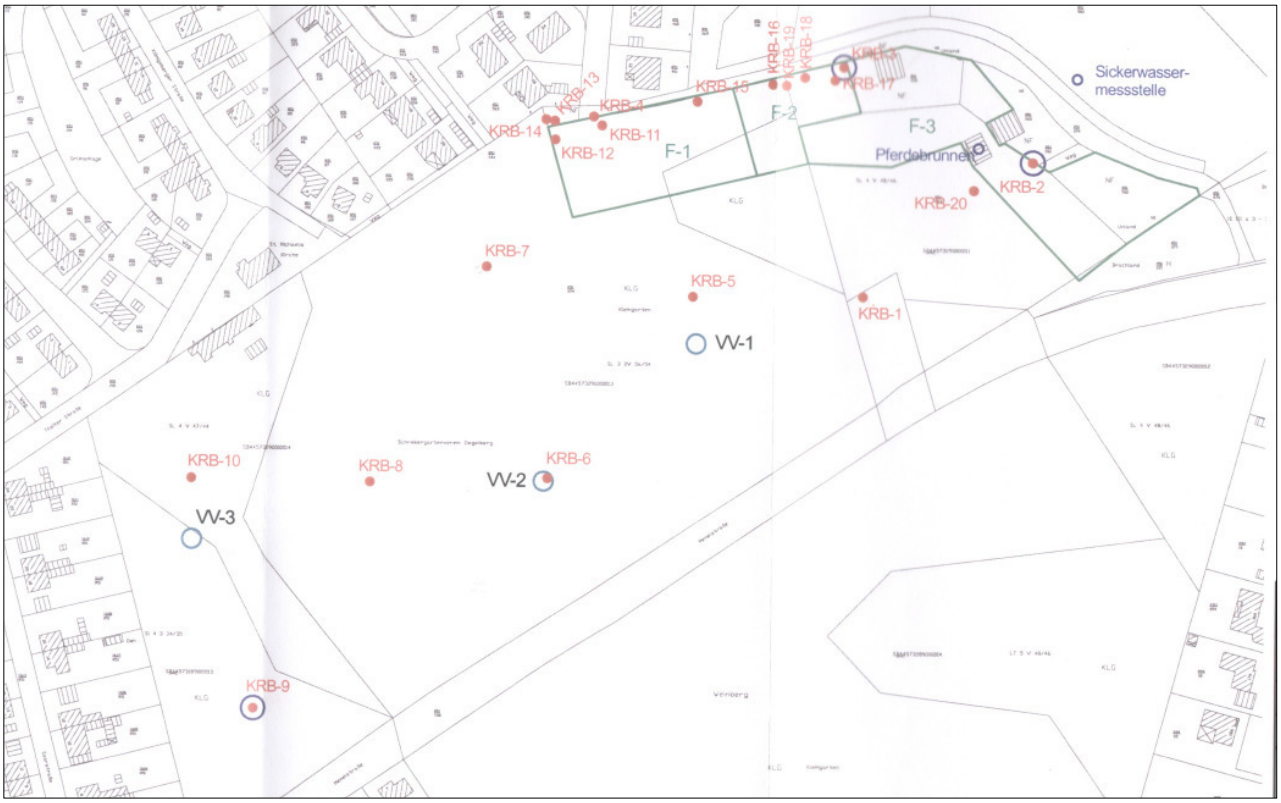


Abb. 6: Lageplan der Bohrungen

Bodenbelastung:
Um eine bodenschutzrechtlich relevante Belastung des Oberbodens der an die Altablagerung angrenzenden Flächen zu überprüfen, wurden die drei in Abb. 6 *eingezeichneten Flächen F-1 bis F-3 beprobt und die Bodenschicht von 0,00-0,10 m auf ihre Schadstoffkonzentration überprüft. Die Analysen ergaben für die Schwermetalle und PAK keine auffällig erhöhten Schadstoffkonzentrationen. Die Gegenüberstellung mit den Prüfwerten der BBodSchV zeigt, dass selbst die Prüfwerte für die denkbar sensibelst mögliche Nutzung (Kinderspielflächen) auf keiner Fläche erreicht werden.*

In Bezug auf die Schadstoffkonzentrationen des Oberbodens ist folglich keine Emission aus der Altablagerung in das Plangebiet nachweisbar.

Bodenluftbelastung:
Die Überprüfung der Bodenluft aus den Kleinrammbohrungen KRB-2 bis KRB-4, von denen KRB-3 sogar im Auffüllungskörper der Altablagerung platziert wurde, ergab keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen. Methan war in keiner Probe nachweisbar, die analysierten Spurengase LHKW und BTXE ergaben nur geringe Spuren von weniger als 1 mg/m³.

Da es innerhalb der Altablagerung zu einem Abbau organischer Substanz kommt, zeigen die in KRB-3 und KRB-4 erhöhten Kohlendioxid-Konzentrationen. Der Abbau erfolgt aber offensichtlich aerob, da kein Methan nachweisbar ist.

Zusammenfassend lässt sich keine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung durch Schadstoffe, die über den Bodenpfad aus der Altablagerung in das Plangebiet eindringen, erkennen.

Der Gutachter empfiehlt zukünftigen Bauherren die Durchführung eines Baugrundgutachtens mit bauwerksbezogener Gründungsempfehlung.

11.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser und Grundwasser

Als einziges Oberflächengewässer im Planungsraum verläuft parallel der Memelstraße ein Straßenseitengraben, der strukturarm ausgebildet ist. Das Gewässer mündet im unteren Bereich der Memelstraße in die städtische Mischwasserkanalisation. Neben dem Regenwasser von der Straßenfläche wird über den Graben entsprechend der Hangneigung bei stärkeren Niederschlagsereignissen auch Oberflächen-, Sicker- und Dränagewasser von den höher gelegenen Plangebietsflächen abgeleitet. Überwiegend versickert aber das derzeit anfallende Niederschlagswasser flächig und nah am Anfallort über die belebte Bodenzone.

Die hydrogeologischen Standortbedingungen werden geprägt durch die im Verwitterungshorizont anstehenden Tonsteine, die als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Eine nennenswerte Grundwasserführung ist daher nur in den überlagerten Sandschichten und künstlichen Auffüllungen zu erwarten. Angetroffen wurde Grundwasser in 3 der 20 Bohrungen und zwar in einer Tiefe zwischen 1,52 m und 3,13 m. Die Grundwasserfließrichtung ist durch das Einfallen des Hanges und damit auch des Einfallens der wasserführenden Schichten mit Süden bis Südsüdwesten vorgegeben.

Grundwasserbelastung:
Die insgesamt 4 Grundwasserproben aus den Bohrungen KRB-2, KRB-3 und KRB-9 sowie dem Pferdebrunnen wurden auf Schwermetalle, PAK, AOX und MKW analysiert. Bei der Wasserprobe aus KRB-2 musste auf die AOX- und die MKW-Analysen verzichtet werden, da zu wenig Probenmenge aus dem Bohrloch geschöpft werden konnte.

Die Wasserproben zeigen weitestgehend unauffällige Schadstoffkonzentrationen. Lediglich in den Bohrungen KRB-3 (die in der Altablagerung liegt) und KRB-9 (die weitab von der Altablagerung im Südwesten des Plangebiets platziert wurde) ergaben leicht erhöhte MKW-Konzentrationen. Diese liegen innerhalb der Altablagerung bei 540µg/l und in Abstrom KRB-9 bei 360 µg/l. Organoleptisch (Aussehen, Geruch) waren beide Proben unauffällig.

Die Auswertung der Chromatogramme zeigte, dass es sich um ein Gemisch aus Diesel- bzw. Heizölkohlenwasserstoffen (beide Substanzen sind im Chromatogramm nicht differenzierbar) und Schmieröl handelt, was für eine Herkunft der Kohlenwasserstoffe aus der Altablagerung mit ihren vielfältigen Inhaltsstoffen (wie z.B. Altautos) spricht.

Die Emission von Mineralölkohlenwasserstoffen ist angesichts der geringen Ergiebigkeit des örtlichen Grundwasserleiters von untergeordneter Bedeutung. Zudem scheint es sich bei den Belastungen nur um engräumige Kontaminationen zu handeln. Bereit in der Vergangenheit wurden in der Altablagerung MKW-Belastungen nachgewiesen, die bei einer Nachbeprobung nicht mehr reproduziert werden konnten. Aus gutachterlicher Sicht stellen die MKW-Konzentrationen des Grundwassers die geplante Ausweisung eines Wohngebietes nicht in Fra-

ge, wir würden empfehlen, vor einer Zutageförderung von Grundwasser (sei es zur Trockenhaltung von Baugruben oder zur Gartenbewässerung) die MKW-Belastung im Einzelfall zu prüfen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Stadt Helmstedt mit Hinweis auf das o.g. Gutachten, vor der Grundwassernutzung (z.B. Brunnenbau) oder bei Nutzung tieferer Horizonte, z.B. für Erdwärmesonden, die Unbedenklichkeit dieser Nutzungen durch ein Gutachten klären zu lassen.

Wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten, die im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Helmstedt – Untere Wasserbehörde - liegen, bleiben hiervon unberührt.

Die Grundwassersituation im Bereich der beiden Planungsabschnitte ist aufgrund der deponiebedingten Beeinflussung der Wertstufe 3 zuzuordnen.

11.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen dem kontinental geprägten und dem ozeanisch beeinflussten Klima. Mesoklimatische Abweichungen ergeben sich aus der Geländetopographie und der Ausstattung der Landschaft mit höheren Pflanzen (z. B. Gehölzbeständen). Die unversiegelten Flächen tragen über die Verdunstung zum klimatischen Ausgleich bei. Über großen Ackerflächen bildet sich bei abendlicher Abkühlung Kaltluft, die mit dem Gefälle in die Tallagen absinkt. Diese Verhältnisse gelten bedingt auch am Standort, wobei die Größe der Ackerfläche und die umsäumende Gehölzvegetation eine wesentliche Beeinflussung der hier mit baulichen Anlagen überplanten Kleingartenflächen nicht erwarten lassen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet unterhalb der hoch frequentierten Bundesautobahn 2, sodass auch eine gewisse Beeinflussung der Luftqualität nicht auszuschließen ist. Die durchgehenden Lärmschutzeinrichtungen fungieren dabei aber als weitgehende Schadstoffsenke, wodurch relevante Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung nicht zu erwarten sind. Als Wertgebend kann hier demnach eine regionaltypische Luft- und Klimasituation angenommen werden und es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Luft/Klima für den Naturhaushalt auszugehen (Wertstufe 2).

11.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Gelände des Plangebietes fällt vom Ortsrand der Stadt Helmstedt aus betrachtet in südwestlicher Richtung ab. Dem Betrachter, der sich über die Memelstraße der Stadt Helmstedt nähert, bietet sich daher ein Blick über die strukturreichen Kleingartengebiete beidseitig dieser Straße. Der Blick auf die im Anschluss daran gelegenen und bereits entwickelten Siedlungsflächen der Stadt Helmstedt wird durch die auf den Kleingartenflächen vorhandenen Gehölzbestände zumindest während der Vegetationsperiode weitgehend verdeckt.

Insgesamt hat dieser optisch gut in das Siedlungsgefüge integrierte Standort eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, sodass dieses Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen ist.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder sonstigen Denkmäler. Als Sachgüter sind hinsichtlich der hier überplanten Flächen einerseits die Kleingartennutzung zu nennen, der allerdings aufgrund der eingangs beschriebenen Bedarfssituation an dieser Stelle kein besonderer Wert beizumessen ist, andererseits die landwirtschaftliche Nutzfläche, der als prägendes Element einer Kulturlandschaft und als betriebliche Ertragsgrundlage durchaus ein Belang zukommt. Aufgrund seiner Größe und seiner isolierten Lage dürfte diese allerdings unter betriebswirtschaftlicher Sicht eher ungünstig zu bewirtschaften sein. Eine wertgebende Qualität für das Bild einer Kulturlandschaft ist in dieser Lage gleichfalls nicht gegeben.

11.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

11.3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans kommt es zu Eingriffen in vorher beschriebene und bestandsbewertete Schutzgüter. Da die Mehrzahl der beschriebenen Schutzgüter auch auf die im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführenden Arbeitsschritte Auswirkungen hat, erfolgt an dieser Stelle eine integrierte Behandlung der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung.

Die Planungen sehen vor, dass Flächen, die derzeit als Dauerkleingartengelände genutzt werden, mit Wohn- und Nebengebäuden auf einer Gesamtfläche von 4,68 ha überbaut werden sollen. Für die interne Erschließung des Gebiets sollen zudem 0,72 ha als Verkehrsflächen überbaut werden. Daneben ist die Anlage eines Spielplatzes auf einer Fläche von 0,11 ha vorgesehen und für die Errichtung eines Lärmschutzwalls wird eine Grundfläche von 0,34 ha genutzt. Bei Planrealisierung werden zudem im Rahmen der Baufeldfreimachung derzeit vollversiegelte Flächen in einer Größenordnung von 0,71 ha entsiegelt.

In einem zweiten Planbereich ist vorgesehen, eine derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und mit gezielten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entwickeln. Diese Fläche hat eine Größe von 1,17 ha.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potenziellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Entwicklungspotenziale werden nachfolgend aufgezeigt.

11.3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Baulandvolumen geschaffen, welches geeignet ist, die regionale Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Durch die Lage an einem Hauptknoten des überregionalen Verkehrsnetzes und dennoch gut im bestehenden Siedlungsgefüge integriert kann ein hochwertiger, gut angebundener Wohnstandort geschaffen werden, der auch für Arbeitsplatzstandorte in den regionalen Verdichtungsräumen attraktiv sein könnte.

Negativ zu bewerten ist, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Gebiete ein nahgelegener Freiraum mit mäßigem Freizeitwert verloren geht und die Errichtung von Neubauvorhaben temporär mit Baustellenlärm verbunden ist. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete wird demgegenüber durch die ausschließliche Anbindung der Erschließung für den motorisierten Verkehr an die Memelstraße weitestgehend unterbunden. Die Emission von Geräuschen und Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet werden hinsichtlich der Immissionssituation maßgeblich beeinflusst durch die Lage in der Nähe der Bundesautobahn 2 und entlang der Memelstraße. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, in dem die Immissionssituation im Neubaugebiet zu ermitteln und zu bewerten war. Die Ergebnisse dazu sind im Kapitel 9 dieser Begründung zusammengefasst und dort nachzulesen. Als wesentlicher Ausfluss aus dieser Begutachtung ist die Anlage eines 3 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Memelstraße vorgesehen.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden zudem dazu beitragen, dass sich im näheren Umfeld ein Raum für eine naturgeprägte Naherholung entwickeln wird, der mit einem Weg in wassergebundener Bauform so erschlossen werden soll, dass darüber für die Zukunft auch ein weiteres Verbindungsstück für einen Helmstedter Rundwanderweg geführt werden kann.

11.3.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit den vorbereitenden Maßnahmen für eine Bebauung des Kleingartengeländes ist eine Rodung des gesamten Vegetationsbestandes und damit auch eine vorrübergehende Verdrängung der dort siedelnden Fauna verbunden. Da im Planbereich keine besonders schützens- und erhaltenswerten Strukturen festgestellt worden sind, deren Sicherung und Einbeziehung in die Planungen geboten wäre, sind keine erheblichen und nachhaltigen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Zur Eingriffsminimierung ist zu beachten, dass die Arbeiten zur Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 30. September und den 01.März ausgeführt werden, sodass die Fauna außerhalb des empfindlichen Reproduktionszeitraumes auf die im näheren Planungsraum vorhandenen vergleichbaren Ersatzhabitate ausweichen kann.

Für die zukünftige Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet ist aufgrund der gewählten Festsetzung einer GFZ von 0,3 und den damit verbundenen großzügigen Freiflächen auf den Wohngrundstücken davon auszugehen, dass sich dort mittelfristig dem jetzigen Zustand vergleichbare Strukturen entwickeln werden. Von gesonderten Anpflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken soll daher abgesehen werden.

Begleitend dazu wird im Rahmen der Erschließung der öffentlichen Freiflächen (Lärmschutzwall, Kinderspielplatz, Verkehrsflächen) eine Begrünung mit standortgerechten heimischen Laubbaum- und Strauchgehölzen vorgenommen, die das Entwicklungspotenzial im Bereich dieses Schutzgutes weiter verbessern. Diese Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden zudem dazu beitragen, dass sich im unmittelbaren Umfeld weitere geeignete Ersatzhabitate entwickeln werden, dies insbesondere auch im Hinblick auf den Obstbaumbestand des Plangebiets

11.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden der Wertstufe 2 durch Überbauung im Bereich der Gebäude- und der Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung und Bebauung die vorhandenen Funktionen (Infiltration, Grundwasserneubildung, Bodenleben, Verdunstung, Kaltluftentstehung etc.) beseitigt werden. Die damit verbundene Entwertung der betroffenen Flächen zur Wertstufe 3 ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,3 eher an den erfahrungsgemäßen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, welche aus Sicht der Stadt Helmstedt eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ermöglichen würde. Durch die Ausweisung des Baugebietes unmittelbar am bereits erschlossenen Bestand reduziert sich zudem die Versieglung im Bereich neuer Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß.

Im Rahmen der hier planerisch vorbereitenden Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von einer Fläche von 7.235 m² im Bereich der Verkehrsflächen und von 14.022 m² (46.740 m² x 0,3) im Bereich der Wohnbaulandflächen. Die planerisch vorbereitete Gesamtversiegelung beläuft sich demnach auf insgesamt 21.257 m², wobei die Inanspruchnahme für die Verkehrsflächen anteilig 34 % ausmacht und die für die Wohnbaulandflächen 66 %. Dieses Bemessungsverhältnis wird die Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Der Neuversiegelung der zuvor genannten Bodenflächen steht im Rahmen der Freimachung des Baufeldes eine Entsiegelung bisher vollständig versiegelter Flächen in einer Gesamtgröße von 7.071 m² gegenüber. In der Flächenbilanz für das Schutzgut Boden verbleibt bei Realisierung der geplanten Bauvorhaben damit ein ausgleichspflichtiges Defizit mit einer Flächengröße von 14.186 m² bestehen. Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung

einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit 7.093 m².

Den funktionsgerechten Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Über die in der oben genannten Bilanz bereits berechneten stehen dafür allerdings keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass alternativ dazu eine Bodenvitalisierung durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Überführung in eine extensive Nutzungsform geplant ist. Diese Maßnahme kann im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsflächen auf der Restackerfläche realisiert werden, die allerdings hinsichtlich der Bodenfunktionen - wie bei der Bewertung des Schutzgutes Boden beschrieben - zumindest auf Teilflächen gewisse Einschränkungen aufweisen könnte. Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden aber dennoch als geeignet angesehen, die Bodenfunktionen soweit aufzuwerten, dass sie als adäquater Ausgleich für den Versiegelungsverlust angerechnet werden können.

Hintergrund für diese Überlegungen ist dabei insbesondere der Sachverhalt, dass die Etablierung von dauerhaften Vegetationsbeständen auf Rekultivierungsschichten von Deponien bei einer ordnungsgemäßen Deponienachsorge durchaus ein wissenschaftlich anerkanntes Mittel ist, um die unerwünschten Sickerwassereinträge zu minimieren. Niederschläge werden in gewissem Maße durch Benetzung der Vegetation zurückgehalten (Interzeption) und das auf den Pflanzen verbleibende Niederschlagswasser kann dort wieder verdunsten (Evaporation). Die Höhe der Verdunstungsraten (Evaporation und Transpiration) ist dabei auf einer Ackerfläche deutlich geringer, als auf einer Wiesenfläche oder einer Gehölzfläche. Obgleich bzw. sogar gerade weil im vorliegenden Fall keine obere Deponierabdichtung und auch keine spezielle Rekultivierungsschicht vorhanden ist, wird durch die geplanten Maßnahmen die Sickerwasserproblematik positiv beeinflusst und durch eine dauerhafte Durchwurzelung auch die Bodenstruktur verbessert. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass mit der hier neu geplanten Flächennutzung die derzeit ohne besondere Beschränkungen praktizierte und grundsätzlich als sensibel einzustufende landwirtschaftliche Nutzung durch eine weniger sensible Nutzung als Biotopfläche ersetzt wird. Unter den gegebenen Bedingungen ist dies auch unter raumplanerischen Gesichtspunkten ein vorteilhafter Umgang mit einer Altablagerung (Einstufung: Erkundung zu vernachlässigen!), die andernfalls aller Voraussicht nach dauerhaft ackerbaulich für die Lebensmittelproduktion genutzt werden würde (siehe hierzu z. B. *Altablagerungen in der Flächennutzung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 1996*). Der städtischen Zielsetzung, Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich im näheren Einzugsgebiet der Eingriffsflächen und damit auch im Umfeld der zur Finanzierung Verpflichteten zu realisieren, wird mit dieser Planung entsprochen.

Aufgrund der besonderen Situation dieser Ausgleichsmaßnahme oberhalb eines Deponiekörpers wird die Kompensation allerdings auf einer deutlich größeren Fläche durchgeführt, als sie sich nach dem standardisierten Bewertungsverfahren ergeben würde. Hiermit wird einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich des genauen Vitalisierungsverlaufs für das Schutzgut Boden auf diesem Sonderstandort Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Kompensation für das Schutzgut Boden ergibt sich zudem noch im Bereich der Anpflanzung von 10 Linden im Bereich der Memelstraße, da auch hier der Boden infolge der stärkeren Durchwurzelung gemessen am Status quo vitalisiert wird.

11.3.1.4 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme dem städtischen Mischwassersystem zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Eine probate Vermeidungsstrategie für diese Beeinträchtigungen wäre eine ortsnahe Flächenversickerung auf den Baugrundstücken. Aufgrund der gegebenen topographischen (starke Hangneigung) und hydrogeologischen Bedingungen (oberflächennah anstehende wasserundurchlässige Schicht mit einer Abflussrichtung entsprechend der Oberflächentopographie), lässt sich dies aber im Baugebiet nicht realisieren. Da die die wasserundurchlässigen Tonsteine überlagernden - gering mächti-

gen - wasserführenden Schichten nicht in der Lage sein werden, sämtliches von den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser abzuführen, kann es hangabwärts zu oberflächlichen Vernässungen und im schlimmsten Fall zu einem oberirdischen Austritt von Grundwasser bzw. Schichtenwasser kommen. Die Möglichkeit zur Regenwasserrückhaltung im Baugebiet muss sich daher auf eine Zwischenspeicherung in Regenwasserzisternen beschränken, deren Überlauf aber auch zwingend an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen sollten zudem erdeinbindende Gebäudeteile grundsätzlich mit einer Druckwasser abhaltenden Abdichtung versehen werden, die bis 0,3 m über Gelände geführt werden sollte. Darüber hinaus ist bei der Herstellung und Verfüllung Kanalgräben die besondere Grundwasserproblematik zu beachten, damit mit den Kanalgräben keine ungezielten Dränagewasserführungen ermöglicht werden. Die Kanalgrabenverfüllungen sind daher mit Hilfe von in regelmäßigen Abständen einzubauenden Tonriegeln zu unterbrechen.

Da die Grundwassersituation aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen bereits im Bestandszustand mit Wertstufe 3 beurteilt worden war, erfolgt diesbezüglich durch die Versiegelung keine erhebliche Beeinträchtigung. Gleichwohl sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Maßnahmen auch für das Schutzgut Wasser positiv wirksam. Für die mit einer Ausgleichsmaßnahme überplante Ackerfläche ergeben sich bezogen auf das Schutzgut Wasser dabei positive Einflüsse durch den Entfall der Düngemittel- und Biozideinträge in das Grundwasser. Zudem wird durch den Entfall der künstlichen Bewässerung sowie durch die mit einer dauerhaften Vegetationsdecke verbundene stärkere Rückhaltung von Niederschlagswasser (Interzeption und Evapotranspiration) auch die zuvor genannte Problematik in den hangabwärts gelegenen Bereichen günstig beeinflusst.

11.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Mit der baulichen Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es allerdings infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit, sodass für die unmittelbar betroffenen Flächen eine Wertstufenverschiebung von 2 auf 3 erfolgt. Allerdings werden durch die Freihaltung größerer begrünter Baulandflächen, die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und des Kinderspielplatzes die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft ortsnah minimiert.

Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

11.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Rodung und Bebauung wird das Landschaftsbild aus Blickrichtung des Ortsrandes zumindest vorübergehend beeinträchtigt, da eine bisher gründominierte Ortsrandverzahnung zumindest zeitweise eine direkte Blickbeziehung bis in den Siedlungskörper der Stadt Helmstedt freigeben wird. Zur Minderung bzw. zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden zum einen die Maßnahmen auf der am Ortsrand gelegenen Ackerfläche beitragen, mit deren Entwicklung hin zu einem strukturreichen Wildkraut- und Streuobstbestand der Ortsrand von Helmstedt an dieser Stelle eine landschaftsgerechte Aufwertung erfährt. Darüber hinaus wird mit den ergänzend festgesetzten Lindenpflanzungen entlang der Memelstraße (Komplettierung der Allee) im Bereich der unmittelbaren Blickbeziehung im Einfahrtbereich der Stadt Helmstedt eine wirkungsvolle Eingrünung vorgenommen.

Weiterhin wird durch die Bepflanzung des „technischen Bauwerks“ Lärmschutzwall mit standortgerechten heimischen Sträuchern ein weiterer Grünriegel zur verträglichen Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild geschaffen. Positiv auf das zukünftige Landschaftsbild werden sich zudem die Eingrünung der städtischen Spielplatzfläche mit standortgerechten Laubgehölzen und die Anpflanzung von einigen hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen auswirken. Die 3 in diesem Absatz genannten Begrünungs-

maßnahmen werden von der Stadt Helmstedt im Rahmen der Baugebietserschließung durchgeführt und erst im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanungen präzisiert.

11.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten. Da für die sonstigen Sachgüter in der Bewertung gleichfalls keine wesentliche Relevanz festgestellt werden konnte, sind auch hier keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend auf der eigens zu diesem Zweck überplanten, und als Planungsabschnitt in das Verfahren genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche nordöstlich der Eingriffsfläche durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Parallelverfahren vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan wird diese Fläche mittelfristig den unmittelbaren Übergang des besiedelten Bereiches der Stadt Helmstedt zur freien Landschaft darstellen.

Die Ackerfläche liegt zumindest in Teilbereichen auf einem alten Deponiestandort, was sowohl im Rahmen der Bewertung der „Ausgleichsfähigkeit“ dieses Sonderstandortes Berücksichtigung gefunden hat, als auch in der Anordnung und Auswahl der einzelnen landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Darüber hinaus sind als Ausgleichsmaßnahme ergänzende Baumpflanzungen an der Memelstraße vorgesehen, die außerhalb der beiden Planabschnitte im Seitenbereich des städtischen Straßenflurstücks durchgeführt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann hier auf eine förmliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer genauen Lage im Grünentwicklungsplan dargestellt sind (s. Abbildung 7):

Maßnahme A: Entwicklung eines Waldmantels

Im Bereich des nordöstlich auf einer Länge von ca. 70 m an den Acker angrenzenden städtischen Forstgrundstückes geht zurzeit die Flächennutzung Acker übergangslos in die Nutzung Hochwald über. Hier wird ein 15 m breiter Streifen für die Entwicklung eines Waldmantels vorbereitet und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Da der bis unmittelbar an die Ackergrenze reichende Forstbaumbestand keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Vitalität zeigt, wird davon ausgegangen, dass auch für die unmittelbar angrenzenden Neupflanzungen keine wesentlichen Vitalitätseinflüsse zu besorgen sind und sie sich entsprechend der Konzeption entwickeln werden.

Es erfolgt eine mehrreihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen; die Verwendung von Pflanzmaterial heimischer Herkunft wird dabei angestrebt und im Rahmen der Ausführungsplanung/Ausschreibung berücksichtigt.
Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna,* Hunds-Rose - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Pflanzabstand: 1 Gehölz pro 2 m²
Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,
90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat
Nach einer 5 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Abb. 7: Grünentwicklungsplan

Maßnahme B: Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

In dem Bereich, der nach den vorliegenden Erkenntnissen einer stärkeren Deponiebeeinflussung unterliegt, wird auf die Anpflanzung von Gehölzen verzichtet, sodass sich hier ein strukturreicher Bereich der Krautflora entwickeln kann. Zur Initialbegrünung der derzeit noch intensiv genutzten Ackerfläche ist die Ansaat mit einer Extensiv-Landschaftsrasenmischung (RSM 8.1) vorgesehen. Im Rahmen einer 5 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort etwas auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr.

Maßnahme C: Anlage einer Streuobstwiese

Im südöstlichen Bereich der Ackerfläche ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Neben den Ausgleichswirkungen für das Schutzgut Boden soll hiermit sichergestellt werden, dass für die Fauna im Eingriffsbereich eine vergleichbare Biotopstruktur ortsnah entwickelt wird, die zudem auch die in früherer Zeit typische Streuobstvegetation in Ortsrandlagen kopiert. Obgleich eine Deponiebeeinflussung hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird an dieser Stelle eine Obstbaumpflanzung für sinnvoll erachtet, um die zuvor beschriebenen Wirkungen an diesem Standort langfristig zu bewahren. Im Hinblick auf den Deponieaspekt werden allerdings ausschließlich Wildobstsorten gepflanzt, sodass sich keine im klassischen Sinne für den menschlichen Verzehr genutzten Früchte entwickeln werden.

Entsprechend Maßnahme B erfolgt auch auf der Fläche der Wildobstwiese die Ansaat einer Extensiv-Landschaftsrasenmischung (RSM 8.1) und im Rahmen der 5 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine zweimalige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mähguts. Die anschließende Unterhaltungspflege wird extensiviert auf eine einmalige Mahd/Jahr. Es erfolgt die Anpflanzung von Wildobstgehölzen der nachfolgenden Arten:

Holz-Apfel - *Malus sylvestris*, Vogel-Kirsche - *Prunus avium*, Trauben-Kirsche - *Prunus padus*, Holz-Birne - *Pyrus pyraster*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Pflanzabstand: 1 Wildobstgehölz pro 100 m²
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, 10 - 12 cm

Maßnahme D: Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen

Im Bestand der straßenbegleitend gepflanzten Winter-Linden entlang der Memelstraße besteht derzeit eine Lücke von ca. 100 m im Bereich südlich der Pferdeweide. Dieser Bereich gibt zurzeit den Blick auf das Kleingartengebiet frei, welches im Rahmen der Planrealisierung abgeräumt werden wird. Die Lückenpflanzung weiterer Alleebäume in diesem Bereich wird insbesondere für den Zeitraum ausgleichend wirken, bis das Baugebiet abschließend bebaut und entwickelt sein wird.

Es erfolgt die Anpflanzung von 10 Winter-Linden - *Tilia cordata*.
Pflanzabstand: 10 m
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, 18 - 20 cm

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege für die landschaftspflegerischen Maßnahmen A-C beträgt jeweils 5 Jahre, die der Maßnahme D 3 Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerungen und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

Die zuvor näher beschriebenen Maßnahmen A - D werden als Sammelausgleichsmaßnahme von der Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Kosten hierfür werden den späteren Grundstückseigentümern nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Ortssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c des BauGB zugeordnet und von ihnen erhoben. Entsprechend der Eingriffsbewertung erfolgt eine Aufteilung der Kosten für die Aufwendungen zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden 34 % der Gesamtkosten dem Eingriff im Bereich der Straßenverkehrsflächen zugeordnet und 66 % dem Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen.

11.5 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

11.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt im nördlichen Bereich der Kernstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet „Ziegelberg-Süd“. Die Bebauung des etwa 6 ha großen Gebietes erfolgt mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und das Bebauungskonzept sieht ca. 75 Bauplätze vor. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt in einem 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Das mit einer Wohnbebauung überplante Gebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und wird über die Memelstraße erschlossen. Das Gelände erstreckt sich entlang einer südwestorientierten Hanglage mit einem Höhenunterschied von ~30 m auf einer Länge von ~400 m von Südwest nach Nordost. Die Anbindung an das nördlich anschließende Wohngebiet Ziegelberg erfolgt ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer, sodass eine zusätzliche Verkehrs(lärm)-belastung der Bestandsgebiete gering gehalten wird. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe der Memelstraße mit der dort ermittelten Verkehrsbelastung ist zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse die Anlage eines Lärmschutzwalls erforderlich.

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

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

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

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

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

12 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	**m²**	**ha**	**%**
Fläche des Geltungsbereichs	70.186	7,01	100,0
Baufläche (WA)	**46.740**	**4,67**	**66,6**
Öffentliche Grünfächen (Spielplatz)	**1.111**	**0,11**	**1,6**
Öffentliche Verkehrsflächen	**7.225**	**0,72**	**10,3**
Straßenverkehrsfäche	6.809	0,68	9,7
…..Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	426	0,04	0,6
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Lärmschutzwall)	**3.410**	**0,34**	**4,8**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**11.700**	**1,17**	**16,7**

13 Kosten

Die Stadt Helmstedt hat das Grundstück der ehemaligen Kleingartenanlage Ziegelberg vom Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz erworben und wird die Erschließungsmaßnahmen, den Bau des Lärmschutzwalles und die Anlage des Kinderspielplatzes in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Grunderwerb (Kleingarten Ziegelberg)	2.085 000 €
Bodenwert (Ausgleichsflächen)	11.500 €
Straßen	1.240000 €
Entwässerung	1.125000 €
Lärmschutzwall	215000 €
Spielplatz	40.000 €
Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen)	58.000 €

Die Erschließungskosten sowie die Herstellung des Lärmschutzwalles und die Ausgleichmaßnahmen werden entsprechend des Erschließungsbeitragsrechtes bzw. nach den Regeln der Kostenerstattung gemäß § 135a BauGB auf die späteren Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden zu 90% auf die Anlieger umgelegt, die Ausgleichsmaßen zu 100 %.

Außerdem ist noch mit weiteren Kosten zu rechnen:

Fußwege entlang der Memelstraße

1. Verbindung zwischen Ausfahrt des westlichen Bauabschnittes und bestehendem Fußweg 17. 500 €
2. von Ausfahrt des östlichen Bauabschnittes Richtung Innenstadt 54.000 €
3. von Ausfahrt des östlichen Bauabschnittes Richtung Walbecker Straße 69.000 €

Die Stadt wird die Grundstücke selbst vermarkten, mit dem Ziel die Grunderwerbskosten zu refinanzieren; es ist geplant, die Grundstückspreise nach Lagegunst zu staffeln.

14 Verfahrensablauf

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

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

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

- Öffentliche Auslegung der Planung:

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

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

LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Durchwahl	(bei Antwort bitte angeben) Mein Zeichen	Datum
61 26 10/C322; 25.06.2009	05351/121-2204	63/6301	23.07.2009

Betreff
Bauleitplanung - Bebauungsplan "Ziegelberg-Süd; hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt beabsichtigt, im Anschluss an die parallel laufende 55. Änderung ihres Flächennutzungsplanes den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um einerseits eine wohnbauliche Nutzung für das bisherige Kleingartengelände an der Nordwestseite der Memelstraße zu ermöglichen und andererseits die dafür erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken, gebe für den Fortgang des Verfahrens jedoch die folgenden Hinweise und bitte, diese zu berücksichtigen.

Als bedeutsamer Zwangspunkt erweist sich die bekannte Altablagerung in Teilen des Planbereiches und in dessen Nachbarschaft. Hierzu hat die Stadt bereits im Jahre 2008 ein Baugrund- und Altlastengutachten eingeholt und dieses dem Umweltamt in meinem Hause zugänglich gemacht. Nach dessen Auswertung bestehen von hier aus gegen die wohnbauliche Nutzung, die jetzt aktuell festgesetzt werden soll, weithin keine grundsätzlichen Bedenken. Von der Ausstattung der Fläche im Bereich der Kleinrammbohrungen 13 und 14 mit Baurechten rate ich dagegen ab; sie sollte zumindest – beispielsweise durch eine Verschiebung der Baugrenzen – von einer unmittelbaren Bebauung frei gehalten werden. Im Übrigen empfehle ich dringend eine genaue zeichnerische Darstellung der (gesamten) räumlichen Ausdehnung der Altablagerung in der Begründung, um den kritischen Bereich für alle Betroffenen erkennbar zu machen. Die Abbildung 3 in der Entwurfsbegründung ist einerseits maßstabsbedingt nur schwer lesbar und beschränkt sich andererseits auf die Darstellung einer Grenzlinie.

Überlegenswert wären für die Teilflächen, in denen nach den Ausführungen auf den Seiten 12, 13 und 18 der Entwurfsbegründung ein Bodenaustausch, die Erstellung eines Baugrundgutachtens oder ein baulicher Schutz gegen andrückendes Wasser erforderlich werden kann, eine Kennzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 1 oder Nr. 3 BauGB, um den Sachverhalt auf den ersten Blick erkennbar zu machen.

Mit dem Wechsel von der bisherigen kleingärtnerischen zur zukünftigen Wohnnutzung gehen notwendiger Weise Einbußen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einher; dazu stellt die Stadt umfangreiche Überlegungen an. Als Grundlage für alle weiter führenden Überlegungen wird zunächst der Kompensationsbedarf mit insgesamt 21,26 ha ermittelt. Dem liegt allerdings eine Rechnung zu Grunde, die aus der Fläche des Baulandes von 4,68 ha und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Versiegelung von rund 1,4 ha errechnet. Sie lässt unberücksichtigt, dass die BauNVO von 1990 für bestimmte Versiegelungen Überschreitungen um 50 % und damit rein rechtlich eine Gesamtversiegelung bis zum Faktor 0,45 zulässt. Auf diese Möglichkeit weist die Entwurfsbegründung bei der Erläuterung der gewählten Grundflächenzahl ausdrücklich hin. Am Beginn der Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege müsste also von einer größeren Eingriffsintensität ausgegangen werden.

Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes sollen mehrere Maßnahmen durchgeführt werden, darunter erstens die Entsiegelung der bisher überbauten oder als Wege befestigten Flächen mit einer Gesamtgröße von 7071 m^2. Zweitens ist – vornehmlich mit Blick auf das Landschaftsbild – eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles entlang der Memelstraße vorgesehen. Insoweit habe ich keine Bedenken.

Drittens sollen auf der Ackerfläche nordöstlich des eigentlichen Baugebietes, also über der Altablagerung, verschiedene Maßnahmen ausgeführt werden, nämlich die Entwicklung eines Waldmantels, die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie die Schaffung einer Streuobstwiese. Die erstere Maßnahme begrüße ich ausdrücklich, gegen die beiden anderen habe ich dagegen im Hinblick auf die Belastung des Bodens zumindest Vorbehalte. So mag zwar grundsätzlich eine Aufwertung bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften" möglich sein, bezüglich der übrigen Schutzgüter, insbesondere des Bodens, für den durch Versiegelung erhebliche Einbußen entstehen werden, aber auch des Grundwassers vermag ich nicht zu erkennen, wie auf dieser beeinträchtigten Fläche ohne unmäßigen Aufwand eine wesentliche Aufwertung erzielt werden könnte. Daneben würde sich bei gezielten Bepflanzungen die Frage ergeben, inwieweit der Boden aus den Pflanzlöchern belastet ist und gesondert entsorgt werden muss. Außerdem sehe ich – solange nicht sicher ist, dass die Streuobstwiese **außerhalb** der Altablagerung liegt – die Gefahr, dass Schadstoffe direkt über den Verzehr von Früchten durch Menschen aufgenommen werden oder über Obst fressende Tiere in die Nahrungskette gelangen könnten. Die Tatsache, dass ein einzelner Baum in dem fraglichen Bereich eine gesunde Entwicklung zeigt, liefert zwar ein Indiz dafür, dass die Altablagerung die Entwicklung von Pflanzen nicht ausschließt, gibt diesbezüglich aber keine allgemeine Sicherheit; diese könnte erst aus nutzungsbezogenen Untersuchungen gewonnen werden. Schließlich lehrt die Erfahrung, dass Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Baugebieten oftmals dadurch konterkariert werden, dass auf den betreffenden Flächen Grünabfälle abgelagert werden. Unter diesen Umständen rege ich dringend eine Prüfung an, ob eine Kompensation in der gedachten Weise tatsächlich möglich und sinnvoll ist.

Als weitere Kompensationsmaßnahme vorgesehen ist viertens an der Nordseite der Memelstraße die Pflanzung von 10 Winterlinden; dagegen bestehen fachlich keine Bedenken.

...

Diese Maßnahme ist mittels der textlichen Festsetzung Nr. 3 und in der Planzeichnung durch die Eintragung „D" fixiert. Sie liegt allerdings außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; das schließt formal eine Festsetzung aus. Um dem abzuhelfen, kommen wahlweise eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches oder eine „Selbstbindung" der Stadt auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in Betracht, die ausschließlich in der Begründung dokumentiert werden kann. Die diesbezügliche Aussage im Abschnitt 10.4 der Entwurfsbegründung auf Seite 19 deutet auf die letztere Möglichkeit hin.

Der Stadt liegt parallel eine Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Wolfenbüttel vor. Dieser Stellungnahme schließe ich mich in meiner Funktion als Untere Waldbehörde an.

Der Planbereich ist ausweislich der Aussagen im Abschnitt 9. der Entwurfsbegründung in solchem Maße Schallimmissionen von den umgebenden Verkehrswegen her ausgesetzt, dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 in Teilbereichen nicht mehr eingehalten werden können. Aus dem schalltechnischen Gutachten, das die Stadt dazu bereits ein eingeholt hat, ergibt sich ohne besondere Schutzvorkehrungen für bestimmte Flächen tagsüber eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet" um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A). Diese Werte sind freilich einer Abwägung zugänglich, und so ist die Entscheidung der Stadt, zwar einen Lärmschutzwall entlang der Memelstraße festzusetzen, der tagsüber die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet, sonst aber auf eine verbindliche Reglementierung zu verzichten und so den späteren Bauherrschaften freie Hand für individuelle Lösungen zu lassen, durch die Planungshoheit gedeckt. Empfehlenswert scheint mir allerdings eine vertiefte Darstellung der Abwägung, die die tatsächlich erreichten Immissionswerte auch in Beziehung setzen kann zu den Orientierungswerten, die unempfindlicheren Baugebietstypen mit regelmäßigem Anteil von Wohnnutzung zugeordnet sind, und zu den Grenzwerten aus § 2 der 16. BImSchV, die gemeinhin als Schranken des Abwägungsspielraumes gelten. Außerdem kann es nicht zuletzt zum Zwecke der Information für die späteren Bauherrschaften über die gegebene Situation sinnvoll sein, Auszüge aus dem Gutachten in die Begründung zu übernehmen.

Entlang der Memelstraße verläuft ein Straßenseitengraben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung. Für den Anschluss der Planstraßen an die Memelstraße muss dieser Graben an zwei Stellen überbrückt bzw. verrohrt werden, und außerdem wird der festgesetzte Lärmschutzwall unmittelbar an diesen Graben angrenzen. Für die Herstellung von baulichen Anlagen in und an oberirdischen Gewässern bedarf es gem. § 91 NWG unabhängig von der Baugenehmigungsbedürftigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die entsprechenden Anträge wären an das Umweltamt in meinem Hause in seiner Funktion als Untere Wasserbehörde zu richten.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers soll durch Ableitung über die Kanalisation erfolgen; eine dezentrale Versickerung ist erklärtermaßen nicht vorgesehen. Gegen eine solche Versickerung bestünden von hier aus Bedenken, denn daraus ergäbe sich die Gefahr, dass Schadstoffe aus der Altablagerung ausgewaschen werden könnten, und außerdem teile ich die Auffassung, dass die hydrogeologischen Voraussetzungen dafür im Planbereich nicht erfüllt sind. Inwieweit eine Rückhaltung erforderlich ist, um eine Überlastung des Kanalnetzes oder der Vorfluter zu vermeiden, wird die Stadt in eigener Zuständigkeit prüfen müssen.

. . .

Schließlich teile ich auch die Bedenken gegen eine Nutzung des Grundwassers, die die Stadt auf Seite 14 der Entwurfsbegründung äußert. Ob freilich diese Information die späteren Nutzer der betroffenen Flächen auf diesem Wege hinreichend zuverlässig erreichen wird, oder welche Informationskanäle zusätzlich genutzt werden können, wäre noch zu prüfen.

Zur Tragbarkeit der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, werde ich später eine Aussage treffen, wenn die voraussichtlich entstehenden Kosten vollständig ermittelt worden sind.

Im Auftrage

(Schaefer)

Abwägung: Landkreis Helmstedt, 23.07.2009

Hinweis: zeichnerische Darstellung der Altablagerung in der Begründung
Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt, die im Hause vorliegenden Kenntnisse zur ehemaligen Tonkuhle werden in der Begründung in Abbildung 5 dargestellt.

Hinweis: keine Baurechte im Bereich der Kleinrammbohrungen 13 und 14
Abwägung: Da im Falle des Baus eines Kellergeschosses der Boden an dieser Stelle sowieso ausgehoben werden müsste, um die tragfähigen Schichten zu erreichen, wird auf eine Verschiebung der Baugrenze auf den nicht betroffenen Bereich verzichtet. Damit wird dem Eigentümer freigestellt, ob er den Bodenaustausch im Falle einer Bebauung vornimmt oder aus Kostengründen außerhalb des ehemaligen Grubenbereiches bleibt. Dieser Bereich wird gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet. (siehe auch nächster Punkt)
Da die Stadt Helmstedt die Vermarktung der Flächen selbst übernimmt, kann im Kaufvertrag auf die bestehende Auffüllung und die möglichen Umgangsweisen hingewiesen werden.

Hinweis: Kennzeichnung der Flächen, auf denen ein Bodenaustausch, die Erstellung eines Baugrundgutachtens oder ein baulicher Schutz gegen andrückendes Wasser erforderlich werden kann, gem. § 9 (5) Nr. 1 oder Nr.3
Abwägung: Der Teilbereich des Grundstückes (südlich des Flurstückes 851/563 (Schweidnitzer Straße 18)), das im Randbereich der ehemaligen Tongrube liegt und in dem eine Aufschüttung mit Bauschutt vorgefunden wurde, wird gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet.
Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens gelten für den gesamten Geltungsbereich und fallen nach unserer Einschätzung nicht unter den § 9 (5) BauGB. Um jedoch den Informationsfluss an die zukünftigen Bauherren sicherzustellen, wird ein Hinweis hierzu in die Planzeichnung aufgenommen, der in der Begründung näher erläutert wird.

Hinweis: Anpassung der Eingriffsbilanzierung
Abwägung: Die Stadt Helmstedt hat seit Übernahme der abschließenden Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung die Eingriffsbilanz an der grundsätzlichen Überbaubarkeit und nicht an der darüber hinaus zulässigen Überbaubarkeit orientiert. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die für die Überschreitung zulässigen Anlagen (Stellplätze und ihre Zufahrten, Gehwege, Terrassen, Kinderspielgeräte, Mülltonnenstellplätze usw.) zumeist eine deutlich andere Eingriffsqualität für das Schutzgut Boden aufweisen, als sie von massiven Gebäuden ausgeht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken sehr unterschiedlich genutzt werden und die Eingriffsintensität derartiger Anlagen auch durch andere gesetzliche Regelungen beschränkt wird (insb. § 14 NBauO). Welche konkreten Planungsinhalte im vorliegenden Verfahren Anlass für eine Beanstandung der bisher geübten Planungspraxis geben, entzieht sich der Kenntnis der Stadt Helmstedt, aus den zuvor genannten Gründen wird allerdings daran festhalten und die in der Begründung aufgeführte Eingriffsintensität für die Bilanzierung zu Grunde gelegt.

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

Hinsichtlich der Aufwertung der Schutzgüter Boden und Grundwasser mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist die Begründung vertieft worden. Vor dem Hintergrund der 4 nachfolgend nochmals aufgeführten Aspekte wird die Stadt Helmstedt aber grundsätzlich an der Ausgleichsplanung festhalten:
a) Der Boden wird dauerhaft von Pestizid- und Düngemitteleinträgen befreit.
b) Der Oberflächenwassereintrag in den Deponiebereich und damit auch der Austrag etwaiger Inhaltsstoffe mit dem Sicker- /Schichtenwasser wird durch dauerhaften Bewuchs vermindert.
c) Die für eine Altablagerung sehr sensible Bodennutzung in der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion wird abgelöst durch eine weitaus unsensiblere Nutzung als Biotopfläche.
d) Nicht auszuschließende Kompensationsdefizite aufgrund der bestehenden Boden- und Grundwasservorbelastungen zumindest auf Teilflächen wird dahin gehend Rechnung getragen, dass eine deutlich größere Ausgleichsfläche nachgewiesen wird, als sie sich rechnerisch nach dem gewählten Bewertungsmodell ergeben würde. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Ausgleich durch Bodenentsiegelung als Direktabzug bei der Eingriffsintensität berechnet worden ist und nicht als separate Ausgleichsmaßnahme (was dann eine doppelte Gewichtung zur Folge gehabt hätte).
Die gewachsene Problematik der Biomüllentsorgung in öffentlichen Anlagen nach 1998 sieht die Stadt Helmstedt gleichfalls mit großer Sorge. Das dahinter stehende Grundproblem allerdings nun planerisch dahin gehend lösen zu wollen, dass öffentliche Freiflächen nur noch weit abseits der Wohnbauflächen angelegt werden, kann schon allein aus städtebaulicher Sicht keinen Eingang in die städtische Bauleitplanung finden.

Hinweis: Kompensationsmaßnahme D außerhalb des Geltungsbereiches
Abwägung: Der Geltungsbereich wird um die Fläche der Kompensationsmaßnahme D erweitert.

Hinweis: Ergänzungen zum Abschnitt 9. Immissionsschutz
Abwägung: Der Abschnitt 9. Immissionsschutz wurde um eine vertiefte Darstellung der Abwägung der Schallimmissionswerte und Auszügen aus dem schalltechnischen Gutachten ergänzt.

Hinweis: Die Herstellung von baulichen Anlagen am Straßenseitengraben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Hinweis: Überprüfung, ob eine Rückhaltung erforderlich ist, um eine Überlastung des Kanalnetzes oder der Vorfluter zu vermeiden
Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Hinweis: Informationsfluss Grundwassernutzung
Abwägung: Um den Informationsfluss an die zukünftigen Bauherren sicherzustellen, wird ein Hinweis hierzu in die Planzeichnung aufgenommen, der in der Begründung näher erläutert wird.

Von: Soppa, Berthold [Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de]
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2009 17:42
An: Birte Schneider (birte.schneider@stadt-helmstedt.de)
Cc: Hans-Peter Blohm (hans-peter.blohm@landkreis-helmstedt.de); "Köglsperger, Peter"
Betreff: Bauleitplanung Stadt Helmstedt; Bebauungsplan Nr. C 332 "Ziegelberg-Süd"; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die vorliegenden Planungen zur 55. Änderung des Bebauungsplans Nr. C 332 „Ziegelberg – Süd" bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die vorgesehene Anlage eines Waldmantels zum angrenzenden Wald als Ausgleichsmaßnahme A wird ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich der vorgesehenen Gehölzanpflanzungen im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme A: Entwicklung eines Waldmantels, habe ich folgende Anmerkungen bzw. Anregungen:

Der für die landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehene Zeitraum von 3 Jahren für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte bei dieser Maßnahme A auf 5 Jahre erweitert werden. Eigene Erfahrungen zeigen, dass nur unter günstigen Bedingungen bei größeren flächigen Gehölzanpflanzungen nach 3 Jahren bereits eine hinreichend sichere Aussage möglich ist, ob eine Gehölzanpflanzung ausreichend gelungen ist oder nicht. Bei z.B. schwierigen Standortsverhältnissen oder anderen ungünstigen Bedingungen (u.a. ungünstige Klimabedingungen im Jahr der Anpflanzung) entscheidet sich meist in dieser Zeit um das 3. Jahr nach der Begründung (es sei denn, es hat einen Totalausfall gegeben), ob für die Zielvorstellung ausreichend Gehölze überlebten und als gesichert angesehen werden können. In Zweifelsfällen wird dann vor Ablauf der Frist sicherheitshalber noch mal schnell zusätzlich gepflanzt, was aber mit ggf. unnötigen Kosten verbunden ist. Im 4. und 5. Jahr nach der Pflanzung lässt sich mit deutlich größerer Gewissheit sagen, ob noch Ergänzungspflanzungen für die Erreichung der Zielvorstellung erforderlich sind.

Bei Umsetzung der Gehölzanpflanzungen der Maßnahme A wäre bei den vorgesehenen Anpflanzungen mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern), insbesondere mit Blick auf die Nähe zum Wald, eine bevorzugte Verwendung von heimischen Herkünften (der einheimischen Laubgehölze) anzustreben.
Für die Beschaffung von herkunftsgesichertem, einheimischen Vermehrungsgut bei Bäumen, Sträuchern und Wildobst kann die zum Nds. Forstamt Oerrel gehörende Forstsaatgutberatungsstelle (FSB) in Oerrel (Tel. 05192-9804-0) beratend zur Seite stehen und Hilfestellung geben, wobei ein Kontakt im Vorlauf (ca. 2 – 3 Jahre) vor den Gehölzbegründungen hilfreich sein kann. Die FSB kann Auskunft geben, bei welchen Baumschulen ggf. entsprechendes herkunftsgesichertes Pflanzenmaterial auch aktuell verfügbar ist.

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

Abwägung: NFA Wolfenbüttel, 09.07.2009
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Birte Schneider

Von: R.Kroehl@telekom.de
Gesendet: Montag, 6. Juli 2009 12:11
An: birte.schneider@stadt-helmstedt.de
Betreff: Bebauungsplan Nr. C 332 " Ziegelberg- Süd" , hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Frau Schneider,

zum o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Eine Anmerkung zur geplanten Lärmschutzwall in der Memelstraße: Da aus planerischer Sicht die Anbindung des Neubaugebietes

voraussichtlich von der Memelstraße aus erfolgt, ist eine zeitnahe Abstimmung bezüglich der Lage zwischen der neuen TK- Trasse und dem Lärmschutzwall erforderlich.

Desweiteren möchten in auf folgendes hinweisen:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen daher darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir bitten daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf den gemeinsamen Privatwegen** (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Tele-kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung**

06.07.2009

Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Sollten Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn** mit der **Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig)** über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Anbei unsere derzeitige TK- Struktur in diesem Bereich.

<<HE Ziegelberg Süd.pdf>>

Mit freundlichen Grüßen
Ralf Kröhl

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

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

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

06.07.2009

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

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1

38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
10. JULI 2009
Dst. 31

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

Lutz Görlitz
T 0 53 52-9 39-3 46 06
F 0 53 52-9 39-83 46 06
lutz.goerlitz
@eon-avacon.com

8. Juli 2009

Bauleitplanung Helmstedt
Bebauungsplan Nr. C 332 Ziegelberg Süd
Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns von Ihnen mit Schreiben vom 25.06.2009 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. C 332 in Helmstedt haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom, Erdgas und Wasser werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Für die weitere Ausführung des Projektes, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zeitnah zu beteiligen.

Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind unsererseits keine Anregungen vorzubringen.

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

Freundliche Grüße

i.V.
Steffen Gillich

i.A.
Lutz Görlitz

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Hartmut Geldmacher

Vorstand:
Michael Söhlke
(Vorsitzender)
Peter Hecker
Matthias Herzog

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769

Abwägung: E.ON Avacon , 08.07.2009
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

G:\TEAM\B\BC_BCM\...Data\BCF nach REORGA\Görlitz\Bauleitplanung\F-B Pläne\Helmstedt B Plan Ziegelb. Süd.doc

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

LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Durchwahl	(bei Antwort bitte angeben) Mein Zeichen	Datum
61 26 10 / C332; 29.09.2009	05351/121-2204	63/6301	27.10.2009

Betreff
Bauleitplanung - Bebauungsplan "Ziegelberg Süd";
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 23.07.2009 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen insbesondere zu der bekannten Altlast, zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schallbelastung des Planungsgebietes mitgeteilt. Seither sind als Ergebnis der darauf hin stattgefundenen Abwägung mehrere Details der Planung geändert worden; so ist beispielsweise der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig erweitert worden, um die Kompensationsmaßnahme D am Rande der Memelstraße durch eine Festsetzung verbindlich sichern zu können, der Zeitraum für die Ausführung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ist teilweise ausgedehnt worden, und für eine Fläche nahe dem südlichen Ende der Schweidnitzer Straße ist eine Kennzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgenommen worden. Die so entstandene Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit folgendermaßen.

Meinen Bedenken bezüglich einer baulichen Nutzung der Fläche im Bereich der Kleinrammbohrungen 13 und 14 ist die Stadt inzwischen dadurch entgegengekommen, dass sie die bereits erwähnte Kennzeichnung eingeführt hat, die immerhin die Problematik für die zukünftigen Bauherrschaften deutlich sichtbar macht; am Verlauf der Baugrenzen und damit an der Bebaubarkeit hat sie jedoch festgehalten. Damit überlässt sie der späteren Bauherrschaft die Entscheidung, ob die gekennzeichnete Fläche von Bebauung frei bleiben soll – auch dann ist grundsätzlich noch eine sinnvolle bauliche Nutzung des betroffenen Grundstückes denkbar –, oder ob es zu einer Bebauung kommen soll um den Preis, dass ihr ggf. ein Bodenaustausch vorausgehen muss. Unter diesen Umständen stelle ich

meine diesbezüglichen Bedenken im Zweifel zurück. Eine darüber hinaus gehende förmliche Kennzeichnung aller Flächen, für die die Erstellung eines Baugrundgutachtens oder ein baulicher Schutz gegen andrückendes Wasser erforderlich werden kann, hat die Stadt nicht vorgenommen, sie hat allerdings einen entsprechenden „Hinweis" auf der Planzeichnung angebracht. Das gewährleistet den erforderlichen Informationsfluss. Die in der Vergangenheit angeregte deutlichere Darstellung des potenziell belasteten Bereiches in der Begründung ist inzwischen mit der neu eingefügten Abbildung 5 erfolgt; insoweit ist mein früherer Planungsbeitrag erledigt.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der ausdrücklich festgesetzten GRZ im Rahmen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'90 soll nach der vorgenommenen Abwägung für die rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfes unberücksichtigt bleiben. Dabei argumentiert die Stadt unter Anderem mit der Überlegung, die Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung variiere in Wohngebieten von Grundstück zu Grundstück, d. h. der theoretisch verfügbare Höchstwert werde tatsächlich nur selten erreicht. Diese Überlegung liegt innerhalb des Abwägungsspielraumes, der der Stadt zur Verfügung steht.

Meine Bedenken, dass eine hinreichende Kompensation in Bezug auf das Schutzgut „Boden" in der gedachten Weise angesichts der bekannten Altlast nicht erreichbar ist, bestehen unverändert fort. Die beiden ersten der auf Seite 31 der Entwurfsbegründung dargestellten Argumente zu Gunsten der gedachten Lösung sind durchaus nachvollziehbar, die damit erzielbare Kompensationswirkung ist jedoch eng begrenzt. Die Herausnahme der Fläche aus der Nahrungsmittelproduktion (Argument c)) vermag dagegen zu Gunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege keine Verbesserung zu bewirken. Mit dem Argument d) gibt die Stadt zu erkennen, dass sie offenbar ihrerseits die Zweifel an der Wirksamkeit der gedachten Maßnahme teilt, indem sie quantitative Mehrleistungen über das rechnerisch Erforderliche hinaus in Betracht zieht. Auch diese Mehrleistungen werden jedoch in Bezug auf das Schutzgut „Boden" nicht zu einem Mehr an Aufwertung führen, denn Veränderungen ausschließlich an der Erdoberfläche können im Falle von Altablagerungen für dieses Schutzgut keine wirklich grundlegenden Aufwertungen bewirken. Davon abgesehen kommt es damit zu einem logischen Bruch in der Handhabung des verwendeten Bewertungsmodells, indem bezüglich des Schutzgutes „Boden" das Modell verlassen und rein verbal-argumentativ ein Nachweis der Tauglichkeit der Maßnahme entwickelt werden soll, der modellkonform nicht zu führen ist. Ein solches Verlassen des verwendeten Bewertungsmodells ist schon aus grundsätzlichen Überlegungen heraus bedenklich.

Die Kompensationsmaßnahme C ist inzwischen insofern modifiziert worden, als andere Gehölzarten angepflanzt werden sollen, nämlich nunmehr Wildobstgehölze. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung dar, weil dadurch ein unmittelbarer Verzehr von Früchten durch Menschen deutlich unwahrscheinlicher wird. Es verbleibt freilich ein Restrisiko sowohl in Bezug auf einen direkten Verzehr als auch auf die Aufnahme durch Tiere und also einen indirekten Eingang von Schadstoffen in die Nahrungskette. Meine weiterhin bestehenden diesbezüglichen Bedenken vermag auch der Verweis auf vergleichbare Bepflanzungen in der Umgebung nicht ausräumen. Dass die gewählte Fläche dann, wenn die Problematik der Altlast nicht bestünde, naturschutzfachlich für die Anlegung einer extensiven Obstwiese hervorragend geeignet wäre, steht bei alledem außer Frage.

Die oben bereits erwähnte Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Zwecke der rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahme D behebt die formale Unklarheit, die in diesem Punkt bestanden hatte; in der Sache hatte ich ohnehin keine Bedenken.

...

Die Verlängerung der Fristen, in der textlichen Festsetzung Nr. 4 (früher Nr. 3) bei der Fläche C und im letzten Absatz genannt werden, begrüße ich ausdrücklich. Gleiches gilt auch für das beabsichtigte Monitoring (vgl. den Abschnitt 11.5 der Entwurfsbegründung); die gedachten Zeitintervalle von 5 Jahren für die Überwachung halte ich angesichts der In-Anspruch-Nahme der Fläche über der Altablagerung für unbedingt erforderlich.

Die Entscheidung, eine partielle Überschreitung der für „Allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 und der Grenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV für die geplante Bebauung hinzunehmen, hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme als durch Abwägung erzielbar bezeichnet. Die damals außerdem empfohlene Ergänzung der Begründung mit dem Ziel, die angestellten Überlegungen besser nachvollziehbar zu machen, ist inzwischen auf deren Seiten 6 und 7 umgesetzt worden. Damit ist dieser Planungsbeitrag im Grundsatz erledigt. Ein Vergleich der tatsächlich erreichten Werte mit den Grenzwerten für Dorf- oder Mischgebiete als denjenigen Baugebietstypen, die noch regelmäßig Wohnnutzung einschließen, aber den geringsten Schutzanspruch genießen, hat offenbar nicht stattgefunden.

Die Planungsbeiträge zu dem Straßenseitengraben entlang der Memelstraße, zu der eventuellen Notwendigkeit, eine Rückhaltung für das aus dem Planbereich abfließende Niederschlagswasser vorzusehen, und zu Risiken bei der Grundwassernutzung hat die Stadt zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert. Es erübrigt sich dann, sie zu wiederholen.

Die Kosten, die der Stadt ausweislich des Abschnittes 13 der Entwurfsbegründung aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, erscheinen tragbar, wenn sicher gestellt ist, dass die zur Verfügung gestellten Baugrundstücke zügig in Anspruch genommen werden und damit eine schnelle Refinanzierung durch die zu erhebenden Erschließungsbeiträge erfolgt.

Im Auftrage

(Schaefer)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S. 30, ***Grundsätze für das Schutzgut Boden***
Diese Verhältniszahlen (Anmerkung: hier speziell s. S. 19 der Planbegründung zum Bebauungsplan) *lassen sich nicht wissenschaftlich exakt herleiten, sondern stellen den Versuch dar, bei einem Verzicht auf eine Einzelfallprüfung den Kompensationsumfang auf der Grundlage eines pragmatischen angemessenen Mindeststandards zu bestimmen.*

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

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

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

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

Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Hannover

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

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
04. NOV. 2009
Dst. 31

Bearbeitet von
Hr.Giesche-Zudnik

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Giesche-Zudnik

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

Dienstgebäude
Dorfstraße 17-19
30519 Hannover

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

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

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

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

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
26. OKT. 2009
Dst. 31 1/3

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

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

22. Oktober 2009

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Freundliche Grüße

i.V.
Michael Urbach

i.A.
Lutz Görlitz

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Hartmut Geldmacher

Vorstand:
Michael Söhlke
(Vorsitzender)
Peter Hecker
Matthias Herzog

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769

G:\TEAM\BL\BC_BCM_Data\BCF nach REORGA\Görlitz\Bauleitplanung\F-B Pläne\Helmstedt Ziegelberg Südl1.doc

Purena GmbH · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

purena

Wasser für die Region.

Stadt Helmstedt
Frau Schneider
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
12. OKT. 2009
Dst. 31

DVGW TSM GEPRÜFT

Datum	Ansprechpartner	Unser Zeichen	Ihr Zeichen
06. Oktober 2009	Herr Seelig	TO/se-ro	

Purena GmbH
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen

Tel. (05352) 939 38896
Fax (05352) 939 38909
Mail bernd.seelig @ purena.de
Web www.purena.de

Bankverbindung:
Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5055496

Sitz der Gesellschaft:
Wolfenbüttel

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Bauleitplanung Helmstedt; 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt und B-Plan Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrte Frau Schneider,

die an uns mit Schreiben vom 29.09.2009 übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig auf unsere belange hin überprüft.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Wasser werden Erweiterungen bzw. Anbindungen der in der Nähe vorhandenen Netze ggf. Anlagen erforderlich.

Für die weitere Ausführung und Bearbeitung des Projektes, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zeitnah zu beteiligen.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der E.on Avacon Schöningen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Purena GmbH
Netzgebiet Süd / Ost

i. V.
Bernd Seelig

i. A.
Joachim Rosenthal

Abwägung: purena, 06.10.2009
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Purena, wird soweit es ihre Belange betrifft, zeitnah an den weiteren Planungen beteiligt.

Manfred Urbaniak
Königsberger Str. 2
38350 Helmstedt

Helmstedt, 01.11.2009

Stadt Helmstedt
Baubehörde

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

Betr.: Einwendung gegen das Neubaugebiet Ziegelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Hochachtungsvoll

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

Aufgestellt: Helmstedt, den..... 2009

Im Auftrage

(Brumund)

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

Helmstedt, den..... 2009

Der Bürgermeister