

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. D 327 "Bruchweg/ Mühlgraben"; - Auslegungsbeschluss -

Mit dem Bebauungsplan soll zukünftig die geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Bruchweg, Mühlgraben“ planungsrechtlich gesteuert werden. Ziel ist die Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Bauflächen mit guter verkehrlicher Anbindung und die Steuerung des Einzelhandels.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (hier: andere Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen in wenigen Beziehungen zu ändern), wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von ca. 37.000 qm festgesetzt, deshalb wurde gem. § 13a (1) Nr.2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, an der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt, sie erfolgte mit Anschreiben vom 06.03.2008 und Fristsetzung bis zum 10.04.2008. Die Beiträge der Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen positiven Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Die Bekanntmachung, dass der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde am 09.05.2008 ausgehängt und damit auch der Hinweis, dass sich jedermann in der Zeit vom 21.05.2008 bis 04.06.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann, da gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i. V. m. §13 (2) Nr.1 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet wird.

Damit sind alle verfahrensrechtlichen Schritte in soweit erfüllt, dass mit der öffentlichen Auslegung begonnen werden kann. Parallel zu der Auslegung wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 327 "Bruchweg/ Mühlgraben" und der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Eisermann

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan, textliche Festsetzungen, Begründung



Textliche Festsetzungen

1. Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 qm ausmacht. (§ 1 (9) BauNVO)
2. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind. (§ 1 (5) BauNVO)
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Die Schutzstreifen, in denen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen, sind von baulichen Anlagen aller Art und von Bäumen und Gehölzen frei zu halten.
4. Der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen (TH (Traufhöhe) / FH (Firsthöhe)) ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahn der nächsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe anzuwenden.
5. Auf großflächig versiegelten Parkplatzflächen ab einer Größe von 200 m² ist je angefangener 100 m² ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen (als Hochstamm, 3xverpflanzt, StU 16/18cm).

Begründung zum Bebauungsplan D 327 „Bruchweg, Mühlgraben“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Zentrums der Stadt Helmstedt, östlich der Westumgehung. Das Plangebiet wird im Westen von der Bahntrasse Helmstedt - Grasleben begrenzt, im Norden von der Straße „Mühlgraben“, im Osten von der Straße „Bruchweg“ und im Süden endet das Plangebiet vor dem Grundstück eines Discount-Marktes (Flurstück 717/18). Folgende Flurstücke gehören zum Plangebiet: 740/66, 740/24, 740/65, 3003/740, 3004/740, 740/34, 740/29, 740/26, 740/35, 740/32, 740/27, 740/31, 740/51, 740/53, 740/56, 740/28, 740/30, 740/20, 740/25, 740/57, 740/58, 740/49, 740/48, 740/50, 740/54, 740/52, 740/55, 740/37, 740/60, 740/59, 740/36, 740/39, 734/5, 717/17.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



Abbildung ohne Maßstab

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Baubauungsplan soll zukünftig die geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Bruchweg, Mühlgraben“ planungsrechtlich gesteuert werden. Ziel ist die Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Bauflächen mit guter verkehrlicher Anbindung und die Steuerung des Einzelhandels.

Durch den Bebauungsplan wird (im Gegensatz zum Gebiet nach § 34 BauGB) die allgemeine Nutzungszulässigkeit klar geregelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden derart getroffen, dass der bestehende Gebietscharakter erhalten bleibt, so dass für die vorhandenen Betriebe hinsichtlich ihrer Nutzung keine Einschränkungen entstehen und auch in Zukunft gewerbegebietstypische Betriebe angesiedelt werden können. Durch den Bebauungsplan werden zentral gelegene Gewerbeflächen erhalten und für die vorhandenen und neuen Nutzer Planungssicherheit geschaffen.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der rechtgültige Flächennutzungsplan zeigt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet. Die Darstellung entspricht dem Entwicklungsziel des neuen Bebauungsplanes. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet überwiegen Grundstücke in der Größe von 2000 - 18000 qm, lediglich das Grundstück Bruchweg Nr.7 bildet mit nur 352 qm eine Ausnahme. Die Baukörper sind 1 - 2 geschossig, als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer vorhanden. Die Fassaden sind aus unterschiedlichen Materialien, wie Putz, Mauerwerk oder Wellblech. Auch farblich ist das Spektrum sehr umfangreich, so sind u.a. rot, beige, gelb, aber auch blau oder neongrün vertreten. Das Gebiet ist deutlich gewerblich geprägt; folgende Nutzungen sind derzeit auf der Fläche vorhanden: Gasregelstation mit Lagerhalle, Verwaltungsgebäude der Stadtwerke mit Werkstattgebäude, eine Zimmerei mit Wohnhaus, Auto-Waschhalle, Garage (ehemals Diskothek) mit Wohnung (1.OG), zwei Wohnungen (EG), ein Lager (zukünftig Tischlerei mit Betriebsleiterwohnung), zwei Lagerplätze, eine Lagerhalle und ein Einfamilienwohnhaus (Bruchweg Nr.7, errichtet als Unterkunft für Gastarbeiter Anfang der 70er Jahre). Ein Gebäude steht leer. Der Bruchweg wird durch eine ortsbildprägende Baumreihe gesäumt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

• Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Wohnung am Bruchweg Nr. 13 ist ausdrücklich als Betriebsleiterwohnung genehmigt. Die weiteren im Gebiet vorhandenen, genehmigten Wohnnutzungen (Bruchweg Nr. 7, 11 und 17) sind in Ihrer Eigenart als Betriebswohnungen zu sehen. Wenn auch nicht ausdrücklich als Betriebsleiterwohnung, so sind dennoch alle Wohnnutzungen ursprünglich im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzungen genehmigt worden (Nr.7: Unterkunft für Gastarbeiter der Firma auf demselben Gelände/ Nr.11: Bürogebäude mit Wohnung: derzeit Leerstand/ Nr.17: Wohnhaus: Inhaber der Zimmerei bewohnt auch heute noch das Wohnhaus). Die bestehenden genehmigten Wohnnutzungen unterliegen dem baurechtlichen Bestandschutz.

Unabhängig davon sind auch zukünftig im gesamten Plangebiet „*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*“ ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO.

Die Stadt Helmstedt hat ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Helmstedt erarbeitet. Aufgabe dieses Zentrenkonzeptes ist es, die Entwicklung des Handelsbezogen auf die verschiedenen Branchen- in gewollte Bahnen zu lenken und entsprechende räumliche Entwicklungsgebiete zu definieren. Dazu wurden bestimmte Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesen und für andere Grundstücke eine ungewollte Handelsentwicklung ausgeschlossen. Für das Plangebiet sieht das Konzept den Ausschluss von Handelsnutzungen vor, um so dieses Flächenpotential für andere Gewerbebetriebe vorzuhalten. Im

Bereich Emmerstedter Straße, Schwalbenbreite, Industriestraße haben sich bereits verstärkt Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Ein Ausufern dieser Entwicklung in den Bruchweg würde zum Entstehen eines unerwünschten nebenzentrumsähnlichem Zustands in diesem räumlichen Bereich führen. Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 qm ausmacht. (§ 1 (9) BauNVO)“*

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der Eigenart der vorhandenen Gewerbebetriebe und der zukünftig geplanten Entwicklung bei gleichzeitiger planungsrechtlicher Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgesetzt. Diese Zahlen liegen laut Baunutzungsverordnung unterhalb der zulässigen Obergrenze für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in Gewerbegebieten. Die bestehende Ausnutzung liegt jedoch noch deutlich niedriger. Da der Gebietscharakter erhalten werden soll und die planerische Steuerung das Ziel verfolgt, größere gewerbliche Einheiten in den Gewerbegebieten am Stadtrand anzusiedeln, werden die maximalen Obergrenzen der BauNVO entsprechend reduziert.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Traufhöhe darf 10 m nicht überschreiten, die maximale Firsthöhe darf 16 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe anzuwenden, siehe textliche Festsetzung Nr. 3. Der Höhenbezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahn der nächsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Festsetzung berücksichtigt die Höhen der vorhandenen Gebäude und bietet einen gewissen Spielraum nach oben. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass sich auch eine neue höhere Bebauung, die den maximalen Rahmen nutzt, in die umliegende Bebauung einpasst.

- **Baugrenzen**

Die Baugrenzen verlaufen weitgehend in einem Abstand von 3 m zum Plangebietsrand bzw. zu den abweichenden Nutzungen (Fläche für Versorgungsanlagen, Straßenverkehrsfläche). Nur am westlichen Plangebietsrand wird aus Immissionsschutzgründen (siehe auch Punkt 6. Immissionsschutz) ein Abstand von 12 m zur Bahntrasse eingehalten. Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB**

„Auf großflächig versiegelten Parkplatzflächen ab einer Größe von 200 m² ist je angefangener 100 m² ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen (als Hochstamm, 3xverpflanzt, StU 16/18cm).“ Diese Festsetzung wird getroffen, um großflächige Versiegelungen aus städtebaulichen, aber auch aus ökologischen Gesichtspunkten, zu verhindern.

6. Immissionsschutz

Zur Prüfung der Immissionsbelastungen im Gebiet selbst und aus dem Gebiet auf die Umgebung wurden die Aussagen des Schallimmissionsplanes der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 1998 herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für Gewerbegebiete liegen bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) (Gewerbelärm) bzw. 55 dB(A) (Verkehrslärm) nachts.

Die Immissionen aus dem Straßenverkehr der direkt angrenzenden Straßen „Bruchweg“ und „Mühlgraben“ sowie der ca. 150 m westlich des Plangebietes verlaufenden B 244 (Westumgehung) liegen tags und nachts unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte.

Die Immissionsbelastungen der Bahnstrecke Helmstedt - Grasleben liegen laut Schallimmissionsplan in einem ca. 12 m breiten Streifen parallel zur Bahntrasse tags über 65 dB(A). In diesem Bereich werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Zur Zeit wird die Bahnstrecke Helmstedt - Grasleben von der Lappwaldbahn GmbH wieder instand gesetzt. Es ist eine Wiederbelebung des Güterverkehrs auf dieser Strecke geplant, über den genauen Umfang liegen jedoch bisher keine Zahlen vor. Obwohl die tatsächlichen Belastungen zur Zeit und vermutlich auch zukünftig geringer ausfallen werden als im Schallimmissionsplan angegeben, wird die Baugrenze entlang der Bahntrasse in 12 m Abstand gezogen, so dass Hauptgebäude nur außerhalb des immissionsbelasteten Streifens zulässig sind. So wird ausgeschlossen, dass Gebäude, die für den Aufenthalt von Personen bestimmt sind, innerhalb des möglicherweise immissionsbelasteten Streifens liegen, unabhängig von der tatsächlich nachfolgenden Nutzung der Bahntrasse.

Bei der Datenerfassung zum Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt wurde im Geltungsbereich der flächenbezogene Schalleistungspegel eines Gewerbegebietes angesetzt. Die Immissionsbelastungen, die gemäß Schallimmissionsplan auf die umliegenden Bereiche ausstrahlen, liegen in einem engen Ring um das Gebiet tags größer 60 dB(A) aber unter 65 dB(A).

In den umliegenden Gewerbegebieten (nördlich) und den gewerblichen Bauflächen (südlich und teilweise östlich des Plangebietes) werden die Orientierungswerte eingehalten.

Für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude am nördlichen Bruchweg stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Auch wenn im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt ist, entspricht die nähere Eigenart der Umgebung dort gemäß § 34 BauGB eher einem Allgemeinen Wohngebiet. Dem Bruchweg kommt in dieser Gemengelage eine trennende Wirkung zu. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) nachts. Diese Werte werden durch den prognostizierten Gewerbelärm sowohl tags als auch nachts um ca. 5 dB(A) überschritten, in den Nachtstunden jedoch nur an den Frontseiten der Häuser Bruchweg Nr. 14,16,16a und Im Bohnenkampe Nr. 44.

Die Situation stellt sich jedoch als gewachsener Bestand dar, in dem das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe schon seit längerer Zeit und ohne größere Probleme besteht. Schallgutachten zu einzelnen Nutzungen (hier: ehemalige Diskothek, Bruchweg Nr.11) ergaben keine unverträglichen Immissionsbelastungen für die nächstgelegenen Häuser (Bruchweg Nr.10, Schäferkamp Nr.10). Da der gewachsene Gebietscharakter durch den Bebauungsplan nicht verändert, sondern lediglich planungsrechtlich gesichert wird und die derzeitigen Nutzungen, im besonderen im nördlichen Bereich gegenüber der Wohnnutzung, von ihren Immissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären, wird in diesem Bereich, zum Schutz der Wohnnutzung östlich des Bruchweges, ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit folgender Festsetzung festgesetzt: *„Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind. (§ 1 (5) BauNVO)“*. Für die Kleingartenanlage westlich der Bahntrasse wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (60 dB(A) tags und 50 dB(A) (Gewerbelärm) bzw. 55 dB(A) (Verkehrslärm) nachts) zugrunde gelegt. In diesem Bereich wird eine mögliche geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für tolerabel gehalten.

Aus den o.g. Gründen wird im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, im südlichen Bereich wird auf Einschränkungen verzichtet. Durch diese Festsetzungen können die planungsrechtlichen Abstufungen der Flächennutzungen und die entsprechenden Schutzwürdigkeiten eingehalten werden.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Verkehr ist über die bestehenden Straßen sichergestellt, so dass keine weiteren öffentlichen Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden. Der Großteil der beste-

henden Grundstücke ist direkt oder als Pfeifenstielgrundstück an eine der Straßen Bruchweg oder Mühlgraben angebunden. Lediglich im mittleren Plangebiet trägt ein gebietsinterner Weg zur Erschließung der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke bei. Dieser Weg bleibt weiterhin als Privatweg bestehen, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger ist privatrechtlich sichergestellt. Auch zukünftig sind Geh- und Fahrrechte privatrechtlich zu regeln.

8. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Ver- und Entsorgung ist durch die Leitungsträger im Rahmen der Gesamtentwicklung des Plangebietes gesichert und größtenteils Bestand. Lediglich drei freie Grundstücksflächen (die zwei Lagerplätze und die Grünanlagen) könnten zukünftig einer neuen Bebauung zugeführt werden. Da der Zuwachs in diesem geringen Umfang für das öffentliche Leitungsnetz keine gesonderten Anforderungen darstellt, und ein Zeitpunkt hierfür nicht fest zu legen ist, sind derzeit keine öffentlichen Baumaßnahmen notwendig. Die meisten Grundstücke können direkt oder über ein Pfeifenstielgrundstück an die öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Lediglich für die rückwärtigen Grundstücke im mittleren Plangebiet ist der Anschluss an das öffentliche Netz privatrechtlich über ein Leitungsrecht sichergestellt. Auch zukünftig sind Leitungsrechte privatrechtlich zu regeln. Im Bereich Bruchweg/ Mühlgraben befindet sich eine Mischwasserkanalisation.

Im Plangebiet verlaufen auf dem Flurstück Nr. 740/66 zwei Gashochdruckleitung in einer Trasse, es handelt sich dabei um die Leitungen „A1 SW Helmstedt/Mühlgraben“ und „Emmerstedter Straße - Mühlgraben“. Die Leitungen haben einen Nenndurchmesser von DN 200 bzw. DN 150 und liegen innerhalb eines Schutzstreifen mit der Breite von 4 m bzw. 1,5 m zu beiden Seiten (Gesamtbreite 12 m). Der Schutzstreifen wird in Form eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig, der Bereich ist von Bäumen und Gehölzen freizuhalten.

9. Umweltbelange

Der Planbereich wird eingerahmt von den innerstädtischen Straßen Mühlgraben (nördlich) und Bruchweg (östlich), dem als Fauler Bach bezeichneten Mischwassersammler (südlich) und dem Gleiskörper der Bahnstrecke Helmstedt-Grasleben (westlich). Es handelt sich um ein Gebiet innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB und die bisherige Bebauung ist vorwiegend gewerblich geprägt (Gebäude und Lagerplätze). Neben diesen bereits baulich überprägten Grundstücksflächen befinden sich eingestreut auch noch größere Freiflächen, z. T. mit Gräserbewuchs und z. T. mit Gehölzbewuchs. Die Altersstruktur der Gehölze entspricht im wesentlichen der baulichen Gebietsentwicklung, sodass die dominierenden Einzelgehölze ein Alter zwischen 40 und 50 Jahren haben. Daneben befinden sich entlang der Straße Bruchweg einseitig Linden als Alleebäume und entlang der Straße Mühlgraben Birken. Strukturen mit besonderer Schutzqualität entsprechend § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das überplante Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7 ha, wobei ca. 7.300 m² als öffentliche Verkehrsflächen und 1.200 m² als Flächen für die Entsorgung anzusprechen sind. Die Gesamtgröße der Bauflächen beträgt demnach ca. 61.500 m², sodass es bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,6 eine Versiegelung von 37.000 m² erfährt. Die derzeitige Flächenversiegelung liegt inklusive der Verkehrsflächen bei ca. 30.000 m².

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Gebiete sind daher nicht zu besorgen.

Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung sind somit die Voraussetzungen für ein

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben und es sind die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 anzuwenden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Altlasten

Im Bereich des Grundstückes Mühlgraben 15 (Flurstücke 740/65 und 740/66) befand sich das ehemalige Gaswerk der Stadt Helmstedt. Die Flächen sind im Rahmen der Folgenutzung umfassend untersucht und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im erforderlichen Umfang saniert worden. Der Landkreis gibt den Hinweis, dass in dem Gebiet eine historische Altlastenrecherche durchgeführt wurde und für folgende Grundstücke ein gewisses Gefährdungspotenzial ausgeht: Mühlgraben 13 und 15, Bruchweg 9, 11, 15 und 17. Sollten sich im Rahmen von Bauarbeiten auf diesen Grundstücken Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben oder Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann es erforderlich sein, das Umweltamt zu beteiligen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 21 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Innenentwicklung gilt § 1a (3) Satz 4 BauGB, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall bleibt die Zulässigkeit auf solche Bauvorhaben beschränkt, die auch bisher schon im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig wären. Es wird im Übrigen mit diesem Bebauungsplan dem § 1a (2) BauGB, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise entsprochen.

10. Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich den Bestand überplant und keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

11. Verfahrensablauf

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (hier: eine andere Maßnahme der Innenentwicklung mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen in wenigen Beziehungen zu ändern), wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls und nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.03.2008 beteiligt worden.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 (1) BauGB wurde verzichtet und stattdessen gem. § 13a(3) Satz 1 Nr. 2 bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 21.05.2008 bis zum 04.06.2008 unterrichten konnte.

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am xx.xx.xxxx durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.



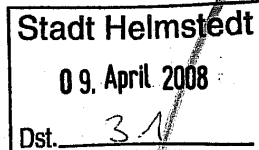
LANDKREIS HELMSTEDT DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt



Amt:
Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen
63/6301

Datum
07.04.2008

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/319 (B-Plan); 06.03.2008

Durchwahl
05351/121-2204

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan C 327 "Bruchweg / Mühlgraben";
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
(BauGB)**

Die Stadt beabsichtigt, eine größere Fläche zwischen dem Bruchweg im Osten, der Eisenbahnstrecke nach Grasleben im Westen, der Straße „Mühlgraben“ im Norden und dem Verlauf des „Faulen Baches“ im Süden erstmalig zu beplanen. Als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll ein „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO, aus dem Einzelhandel mit Ausnahme eines flächenmäßig begrenzten Direktverkaufes ab Produktionsstätte ausgeschlossen werden soll. Beschränkungen in Bezug auf das Emissionsverhalten sind in dem vorliegenden Planentwurf nicht vorgesehen. Die übrigen Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, ein Angebot für eine großzügige und flexible Entwicklung zu schaffen; so wird nahezu der gesamte Planbereich zusammenhängend für überbaubar erklärt. Formal macht die Stadt vom Instrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB Gebrauch, das gerade für die Revitalisierung von Flächen und die Verdichtung von Nutzungen vom Gesetzgeber bereitgestellt worden ist. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB folgendermaßen.

Zu den Grundproblemen der als Entwurf vorliegenden Planung gehört das Nebeneinander der planerisch gewünschten intensiveren gewerblichen Nutzung mit ihrem typischen Emissionsverhalten einerseits und der vorhandenen mehr oder minder schutzwürdigen Bebauung östlich des Bruchweges andererseits. Auf diese Problemstellung geht die Stadt im Abschnitt 6. der Entwurfsbegründung ein und versucht, sie dadurch zu lösen, dass sie der Bebauung zwischen „Mühlgraben“ und „Im Bohnenkampe“ die Eigenart eines „Mischgebietes“ mit einem entsprechend reduzierten Schutzanspruch beilegt. Dagegen habe ich als Immissionsschutzbehörde Bedenken. Ein annäherndes Gleichgewicht zwischen Wohn-

Internet: www.Helmstedt.de

E-Mail: Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de

Postbank Hannover:
(BLZ 250 100 30)
Kto.-Nr. 621 43-304

NORD/LB Helmstedt:
(BLZ 250 500 00)
Kto.-Nr. 5 802 020

nutzung und gewerblichen Nutzungen, wie es für ein „Mischgebiet“ charakteristisch wäre, fehlt dort; vielmehr sehe ich einen eigenständigen Bereich, der weit überwiegend, wenn nicht sogar ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Dem Bruchweg kommt insoweit eine trennende Wirkung zu. Auf den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes, auf den sich die Entwurfsbegründung beruft, kommt es für die Bestimmung des aktuellen Gebietscharakters nicht an. Die tatsächliche Situation spricht in meinen Augen sehr wohl dafür, diesem Bereich eine Prägung im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zuzumessen.

In die Abwägung eingestellt werden kann selbstverständlich, dass das aus heutiger Sicht problematische Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen historisch gewachsen und deswegen eine Entflechtung ohne Substanzverlust nicht möglich ist; dieses Argument klingt bereits in der Entwurfsbegründung an. In Rechnung gestellt werden kann auch, dass das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 keine **Grenzwerte**, sondern **Orientierungswerte** nennt, die einer Abwägung grundsätzlich zugänglich sind und also bei Vorliegen tragfähiger Gründe überschritten werden können. Schließlich lässt die Tatsache, dass auch Misch-/Dorf-/Kerngebiete das Wohnen als gleichberechtigten Bestandteil einschließen, die Schlussfolgerung zu, die für diese Gebietstypen geltenden Orientierungswerte gewährleisteten immer noch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Eine Zusammenschau dieser drei Überlegungen dürfte ein taugliches Grundgerüst für die vorzunehmende Abwägung liefern. Die Stadt wird in ihrer Abwägung aber auch darstellen müssen, welche Argumente für die Wahl der sehr liberalen Festsetzungen trotz dieser „Gemengelage“ sprechen und warum sie die gewerbliche Nutzung bevorzugt, indem sie darauf verzichtet, ihr Einschränkungen beispielsweise in Gestalt einer Begrenzung des Emissionsverhaltens aufzuerlegen, um die Wohnbebauung zu schützen. Dies gilt umso mehr, als die Stadt in der Entwurfsbegründung selbst vermutet, die tatsächliche Entwicklung der Emissionen werde hinter dem zurückbleiben, was als typisch für ein „Gewerbegebiet“ anzunehmen ist.

Sollte es auch nach der Weiterentwicklung der Abwägung bei dem uneingeschränkten Gewerbegebiet bleiben, so empfehle ich eine Korrektur des letzten Satzes im Abschnitt 6. der Entwurfsbegründung. Dieser Satz kann in seiner derzeitigen Fassung missverstanden werden. Gemeint ist offenbar, dass neu hinzutretende Betriebe im Gewerbegebiet die mit der Wahl dieses Gebietstyps regelmäßig eröffneten Möglichkeiten ausschöpfen **dürfen**, ohne dass Einschränkungen bestehen.

Über den Planbereich ist bekannt, dass er bereits seit längerer Zeit in verschiedenster Weise gewerblich genutzt worden ist. Das legt grundsätzlich die Vermutung nahe, es sei mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Hierauf geht die Stadt im Abschnitt 9. der Entwurfsbegründung oben auf Seite 6 ein, indem sie auf das ehemalige Gaswerk hinweist, das sich früher im nordwestlichen Teil des aktuellen Planbereiches befunden hat. Dort haben bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten stattgefunden; eine Gewähr dafür, dass keine unbekannten Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind, ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Werden zukünftig in diesem Bereich Baumaßnahmen durchgeführt, bedarf es deswegen jeweils einer vorherigen Überprüfung. Die Untersuchungsberichte zu diesem Altlastenstandort können bei Bedarf beim Umweltamt eingesehen werden.

Daneben sind in den Unterlagen des Umweltamtes in meinem Hause aber auch eine Reihe weiterer gewerblicher Nutzungen dokumentiert. Dazu verweise ich auf die Karte, die ich dieser Stellungnahme beifüge, und auf die zugehörige Zusammenstellung, die den markierten Standorten Informationen über Betriebe, Nutzungsdauer und Altlasten-Relevanz-

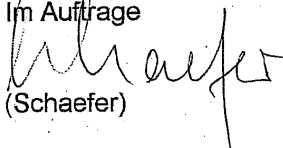
klasse zuordnet. Ein Teil der dokumentierten Nutzungen weist ein gewisses Gefährdungspotenzial auf; deswegen wird empfohlen, vor konkreten Planungen zu prüfen, ob und ggf. wo auf dem beplanten Gelände mit möglichen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, insbesondere wo eventuell mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde und wo sich entsprechende Anlagen befanden. Sollten sich bei der Planung oder bei den späteren Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre dies unverzüglich dem Umweltamt in meinem Hause als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus halte ich eine Beteiligung des Umweltamtes in Baugenehmigungsverfahren auf den betreffenden Altstandortflächen für sinnvoll.

In Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege schafft § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Fiktion, die planungsbedingt eintretenden Eingriffe hätten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu gelten, so dass ein Ausgleich nicht mehr erforderlich ist. Diese gesetzgeberische Entscheidung macht eine nähere Auseinandersetzung mit diesen Belangen entbehrlich, wenn erst die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen aus § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt worden ist. In der Tat prägen die vorhandenen baulichen Nutzungen den fraglichen Bereich und beschränken seinen naturschutzfachlichen Wert. Andererseits ist klar, dass die planerisch gewollte Verdichtung der gewerblichen Nutzung, die ihren Ausdruck in den Werten der Grund- und Geschossflächenzahl findet, zumal bei Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine gegenüber dem status quo deutlich höhere Versiegelung und Verluste für den Gehölzbestand ermöglicht und damit zu Einbußen insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften führen dürfte. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB) sehe ich dagegen nicht.

Nach dem Abschnitt 8. der Entwurfsbegründung ist die technische Ver- und Entsorgung bereits gesichert bzw. mit geringem Aufwand sicherbar. Ich gehe davon aus, dass diese Aussage auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit einschließt. Sollte neben häuslichem (sanitärem) Schmutzwasser regelmäßig auch gewerbliches Schmutzwasser anfallen, müsste geprüft werden, ob dessen Vorbehandlung z. B. durch einen Abseider für Leichtflüssigkeiten – beispielsweise Mineralöl – zu fordern wäre. Gegebenenfalls wäre vom jeweiligen Betreiber ein Genehmigungsantrag nach § 151 NWG zu stellen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung vermag ich der Entwurfsbegründung keine ausdrückliche Aussage zu entnehmen. Sollte die Stadt sich diesbezüglich für eine dezentrale Lösung entscheiden, so wären bestimmte Regelwerke zu berücksichtigen, so beispielsweise das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, und es können wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sein. Grundvoraussetzung für eine Versickerung wäre der Nachweis, dass der Untergrund hinreichend durchlässig und das dafür bestimmte Areal frei von schädlichen Verunreinigungen ist. Letzteres würde eine Prüfung in jedem Einzelfall voraussetzen.

Inwieweit der Stadt aus der Durchführung des Planes eine Kostenbelastung entstehen wird, ist aus der Entwurfsbegründung nicht erkennbar.

Im Auftrage



(Schaefer)

Abwägung: Landkreis Helmstedt, 07.04.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend den nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt:

Immissionsschutz: Da die Stadt davon ausgeht, dass die tatsächliche Entwicklung der Immissionen hinter dem zurückbleiben wird, was typisch für ein „Gewerbegebiet“ anzunehmen ist und um auch zukünftig ein problemloses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, wird das Gewerbegebiet im nördlichen Bereich hinsichtlich der Immissionen eingeschränkt. Die textliche Festsetzung lautet folgendermaßen: „Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind. (§ 1 (5) BauNVO)“. Die bestehenden Gewerbebetriebe erfahren durch diese Festsetzung keine Einschränkung, da sie schon jetzt von ihren Immissionen her in einem Mischgebiet zulässig wären.

Altlasten: In die Begründung wird ein Hinweis auf die Flächen mit Altlastenverdacht aufgenommen und auf die Beteiligung des Umweltamtes im Baugenehmigungsverfahren bei den betreffenden Altstandortflächen hingewiesen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Die Einschätzung, dass eine planerisches Verdichtung gewollt ist, ist so nicht richtig. Die Versiegelung für Hauptgebäude wird sogar unter der maximal zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Zwar ist trotzdem insgesamt eine maximale Versiegelung von 0,8 zulässig, wesentlich ist jedoch, dass eine solche Versiegelung schon jetzt möglich ist und nach § 34 BauGB die versiegelten Flächen auch nicht weiter geprüft werden, so dass ohne den Bebauungsplan die faktische Versiegelung sogar über den jetzt festgesetzten Werten liegen könnte.

Ver- und Entsorgung: Die bestehenden Entwässerungen sind entsprechend den Richtlinien genehmigt. Neue Nutzungen müssen über einen Entwässerungsantrag geprüft und genehmigt werden. Ein Hinweis zur Mischwasserkanalisation wird in die Begründung aufgenommen.

Kosten: In die Begründung wird ein Punkt zu den Kosten aufgenommen. Da der Bebauungsplan den Bestand überplant und keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan keine weiteren Kosten.



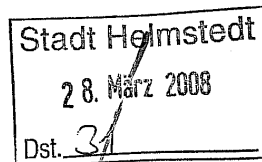
Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Braunschweig**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
Petzvalstr. 18, 38104 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt



Bearbeiter/in:
Herr Dr. Bauer

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 2610/319 (B-Plan),
06.03.2008

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
BS000006814-006 ba/lö

Durchwahl 0531
37006-53

Braunschweig
27.03.2008

**Bauleitplanung Helmstedt
Bebauungsplan Nr. D 327 „Bruchweg/Mühlgraben“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan „Bruchweg/Mühlgraben“ bestehen seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig erhebliche Bedenken.

Bei der Beurteilung von Geräuschen aus gewerblichen Anlagen hat das Gewerbeaufsichtsamt die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – zugrunde zu legen, die für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) betragen und für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Ziffer 6.1 der TA Lärm). Bei Gemengelagen können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei aber nicht überschritten werden (Ziffer 6.7 der TA Lärm).

Der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch zu entnehmen, dass an einigen Häuserfronten im Bruchweg und im Bohnenkampe Tageswerte von 60 dB(A) und Nachtwerte von 50 dB(A) (Gewerbelärm) schon jetzt geringfügig überschritten werden. Um Betriebseinschränkungen für Firmen im Gewerbegebiet aufgrund von berechtigten Lärmbeschwerden von Anwohnern zu vermeiden, wird vorgeschlagen, im Gewerbegebiet flächenbezogene Schallimmissionspegel festzusetzen, mit denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im angrenzenden Mischgebiet eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Bauer

Dienstgebäude
Petzvalstr. 18
38104 Braunschweig

Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00
Freitag: 9:00
oder nach Vereinbarung

Abwägung: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, 27.03.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) (Gewerbelärm) nachts werden durch den Gewerbelärm sowohl tags als auch nachts geringfügig überschritten, in den Nachtstunden jedoch nur an den Frontseiten der Häuser Bruchweg Nr. 14, 16, 16a und Im Bohnenkampe Nr. 44. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine derzeitige tatsächliche Überschreitung der Orientierungswerte, sondern um eine, auf Grundlage des Schallimmissionsplanes, prognostizierte Überschreitung.

Um jedoch auch zukünftig ein problemloses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, wird das Gewerbegebiet im nördlichen Bereich hinsichtlich der Immissionen eingeschränkt. Die textliche Festsetzung lautet folgendermaßen: „Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind. (§ 1 (5) BauNVO)“. Die bestehenden Gewerbebetriebe erfahren durch diese Festsetzung keine Einschränkung, da sie schon jetzt von ihren Immissionen her in einem Mischgebiet zulässig wären.

Polizeikommissariat Helmstedt**Leitung**

Vorgangsnummer

200800351836-001

38350 Helmstedt, 14.03.2008

Am Ludgerihof 2

Tel.: 05351/521-0

Fax: 05351/521-150

Sachbearbeiter: Schmidt, PHK

Telefon: 05351/521-102

Fax: 05351-521153

Zum Bebauungsplan Nr. C 327 "Bruchweg/Mühlgraben" wird aus polizeilicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ausführungen der Planunterlagen zu Ziffer 7 treffen nur für die Abwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs zu.

Die Verkehrsflächen für den fußläufigen Verkehr sind im gesamten Bereich relativ unstrukturiert. Gehwege, oder auch zusätzliche Radwege müssten bei der Weiterentwicklung des Plangebietes mit geplant werden. Ausreichender Verkehrsraum dürfte dafür zur Verfügung stehen. Ebenfalls sollte nach hiesiger Auffassung der Knoten Bruchweg/Mühlgraben überarbeitet werden.

Die Nebenanlagen sollten mit dem Verkehrsraum außerhalb des Planungsgebietes vernetzt werden.

Bei der Ansiedlung von Betrieben, sollte darauf geachtet werden, dass ruhender Verkehr wie im derzeitigen Zustand überwiegend auf den Grundstücken untergebracht wird, um Verkehrseintrachtungen durch ruhenden Verkehr auf den Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Der Knoten Pastorenweg/Westumgehung (B 244) befindet sich nicht im Plangebiet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er für eine Erschließung für den Straßenverkehr ungeeignet ist. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Sicherung der Querung mit der Bahnlinie Helmstedt-Grasleben nicht dem Stand der Technik entspricht und gefährlich ist.

Die Beschränkung auf den Querverkehr zu Schrebergartengelände sollte deshalb weiter bestehen bleiben.



Schmidt, PHK

Abwägung: Polizeikommissariat Helmstedt, 14.03.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung und Regelung des Einzelhandels, d.h. durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht als Instrumentarium, um den Ausbau der Straßen inkl. Fußwege zu regeln. Die Verkehrsfläche ist jedoch so dimensioniert, dass ein Ausbau mit Fußwegen möglich wäre.

Die Informationen werden zur Kenntnis an die intern zuständigen Stellen weitergeleitet.

DB Services Immobilien GmbH • Georgstraße 2 • 30159 Hannover

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen

Markt 1
38350 Helmstedt



DB Services Immobilien GmbH
Immobilienbüro Hannover
Georgstraße 2
30159 Hannover
www.db.de/dbsimm

im Auftrag und auf Rechnung der
DB Netz AG – Niederlassung Nord

▣ Steintor: Linie 4, 5, 6, 11
Ⓢ Steintor: Linie 10, 17

Kerstin Kreßler
Telefon 0511 286-6739
Telefax 0511 286-6792
kerstin.kressler@bahn.de
Zeichen FRI-Han-I-TÖB-HAN-Kß
AZ.: TÖB-HAN-08-2571
10.03.2008

Ihr Zeichen: 612610/319 (B-Plan)

Ihr Schreiben vom 06.03.08

Bauleitplanung der Stadt Helmstedt, Bebauungsplan Nr. C 327 „Bruchweg/Mühlgraben“

Beteiligung am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 13 a Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schneider,

aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.
Vorsorglich weisen wir aber auf folgenden Sachverhalt hin:

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall – bzw. Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
DB Netz AG

i.V.

(Fischer)

i.A.

(Kreßler)



DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570

Vors.
Aufs.
Diet

Abwägung: DB Services Immobilien GmbH, 10.03.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

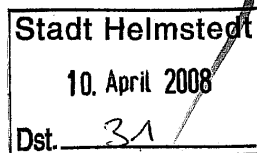
Durch den Bebauungsplan werden keinen unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst. Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung und Regelung des Einzelhandels, d.h. durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst. Die Immissionen des Bahnbetriebes wurde bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Baugrenze wird entlang der Bahntrasse in 12 m Abstand gezogen, so dass Hauptgebäude nur außerhalb des immissionsbelasteten Streifens zulässig sind. So wird ausgeschlossen, dass Gebäude, die für den Aufenthalt von Personen bestimmt sind, innerhalb des möglicherweise immissionsbelasteten Streifen liegen.

E.ON Avacon AG • Ohrleber Weg 5 • 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1

38350 Helmstedt



E.ON Avacon AG
Betrieb Schöningen
Betriebsmanagement
Ohrleber Weg 5
38364 Schöningen
www.eon-avacon.com

Lutz Görlitz
T 05352-939-34606
F 05352-939-834606
lutz.goerlitz@eon-avacon.com

Unser Zeichen BCM - Gö

Schöningen, 08.04.2008

Bauleitplanung Helmstedt
Bebauungsplan Nr. C 327 „Bruchweg/Mühlgraben“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und §
13a (1) Nr.2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)
Zu Ihrem Schreiben vom 06.03.2008, Ihr Zeichen: 61 2610/319 (B-Plan)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns von Ihnen mit Schreiben vom 06.03.2008 übersandten Unterlagen zu vorgenannten Bebauungsplan haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wenn der Fortbestand unserer im Bereich des ausgewiesenen Gebietes vorhandenen Netzanlagen gesichert ist, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes..

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Überbauung dieser Anlagen nicht zulässig ist, bzw. der Schutzstreifen eingehalten werden muss.

Ferner ist es Notwendig, dass unsere Anlagen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen, bzw. zur Behebung von Störungen erreicht werden müssen.

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hartmut Geldmacher

Vorstand:
Dr. Thomas König
(Vorsitzender)
Ulrich Danco
Peter Hecker
Matthias Herzog

Sitz Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769

1 / 2

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

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Avacon AG

i.V. 
Michael Urbach

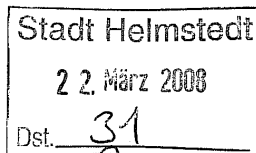
i.A. 
Lutz Görlitz

Abwägung: E.ON Avacon AG, 08.04.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung und Regelung des Einzelhandels.
Durch den Bebauungsplan werden keinen unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst.
Die Versorgungsleitungen der E.ON Avacon sind im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Purena GmbH · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Birte Schneider
Markt 1
38350 Helmstedt



Datum
22. Januar 20078

Ansprechpartner
Herr LampeSeelig

Unser Zeichen
TOA/la-slro

Bebauungsplan Nr. C 327 „Bruchweg / Mühlgraben“
Schreiben: 61 2610/319 (B-Plan) vom 06.03.2008
Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 06.03.2008 übersandten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich in den Straßenzügen des ausgewiesenen Plangebietes Leitungen zur Trinkwasserversorgung befinden.

Sollten Bautätigkeiten im Bereich der Leitung erforderlich werden ist die genaue Lage und Tiefe vor Ort durch Querschnitte oder Suchschachtungen zu ermitteln. Des Weiteren sind wir frühzeitig in mögliche Baumaßnahmen zu integrieren und die Leitungen sind bei Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu sichern.

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

purena



Wasser für die Region.



Purena GmbH
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen

Postfach 37 02
38027 Braunschweig

Tel. (05352) 939-38901896
Fax (05352) 939-38909
Mail juergen.lampe@purena.de
Web www.purena.de

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

Sitz der Gesellschaft:
Braunschweig

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Abwägung: Purena, Eingang 22.03.2008

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung und Regelung des Einzelhandels. Durch den Bebauungsplan werden keinen unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Bautätigkeiten im Bereich der Straßen erforderlich werden, werden Sie durch den Fachbereich Straßen, Natur und Umwelt entsprechend informiert bzw. beteiligt.

Aufgestellt: Helmstedt, den 2008

Im Auftrage

(Brumund)

Textliche Festsetzungen

1. Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 qm ausmacht. (§ 1 (9) BauNVO)
2. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind. (§ 1 (5) BauNVO)
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Die Schutzstreifen, in denen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen, sind von baulichen Anlagen aller Art und von Bäumen und Gehölzen frei zu halten.
4. Der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen (TH (Traufhöhe) / FH (Firsthöhe)) ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahn der nächsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe anzuwenden.
5. Auf großflächig versiegelten Parkplatzflächen ab einer Größe von 200 m² ist je angefangener 100 m² ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen (als Hochstamm, 3xverpflanzt, StU 16/18cm).