Stadt Helmstedt 19.06.2008
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

V94/08

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung;
- Auslegungsbeschluss -

Der Eigentümer des Flurstückes 986/486 am Max-Planck-Weg möchte auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstückes anstelle von Garagen etwa 3 Wohneinheiten errichten. Nach dem rechtgültigen Bebauungsplan ist an dieser Stelle nur eine Bebauung mit Garagen zulässig, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, um die Bebauung mit Wohngebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese Informationen wurden im BUWA am 18.09.2007 bekannt gegeben.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planung wurde vom Eigentümer die Anfrage gestellt, ob auch zusätzlich die bestehenden Garagenflächen mit überplant werden könnten, da die Nachfrage gesunken sei und er sich langfristig vorstellen könnte, die Fläche ebenfalls anders zu nutzen. Nach Auskunft des Eigentümers sind die Garagen zum jetzigen Zeitpunkt zu 100% vermietet, 80% der Pächter kommen aus den umliegenden Wohnblöcken. Aus langfristiger städtebaulicher Sicht steht diesem Wunsch nichts entgegen, da in einem Mischgebiet grundsätzlich auch Garagen zulässig sind und sich somit kein Widerspruch zur bestehenden Nutzung ergibt. Im Hinblick auf langfristige Änderungsmöglichkeiten wurde daher das Plangebiet auf das gesamte Flurstück 986/486 ausgeweitet, auch wenn damit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nutzungsänderungen jetzt schon möglich wären, die allerdings lediglich der Art der baulichen Nutzung entsprächen, die ansonsten entlang der Straße Magdeburger Tor vorzufinden ist.

Es wurden zwei Mischgebiete (MI) festgesetzt, die sich vor allem in Bezug auf die Nutzungsart unterscheiden.
Im Norden wurden einige Nutzungen ausgeschlossen, um im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung mögliche Störungen durch verschiedene gewerbliche Nutzungen zu minimieren. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) eignet sich hier nicht, da der Schutzanspruch für das Wohnen in einem WA höher ist als im MI und daher ggf. Ansprüche der Nutzer neuer Wohngebäude hinsichtlich des Immissionsschutzes gegen die erst vor 3 Jahren genehmigte Tennisanlage erfolgen könnten. Aus diesem Grund und da die Abstufung von Freizeitnutzung über ein Mischgebiet zur allgemeinen Wohnnutzung städtebauliche zu begründen ist, ist die Festsetzung eines Mischgebietes gewählt worden. Das heißt aber, dass neben der Wohnnutzung auch Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetrieb und Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.
Im südlichen Bereich sind alle Nutzungen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung zulässig, wie in dem angrenzenden Mischgebiet entlang der Straße Magdeburger Tor. Lediglich mögliche Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Helmstedt in ihren Sortimenten beschränkt. Für den klassischen Verbrauchermarkt (z.B. Aldi, Netto etc.) ist durch die Grundstücksgröße und die

Festsetzungen des Bebauungsplanes (2 Mindestgeschosse, keine direkte Zufahrt zum Magdeburger Tor, textliche Festsetzung Nr.5) die Fläche wenig attraktiv.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Bekanntmachung, dass der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde am 11.03.2008 ausgehängt und damit auch der Hinweis, dass sich jedermann in der Zeit vom 18.03.2008 bis 01.04.2008 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits gem. § 4(2) BauGB mit Anschreiben vom 17.04.2008 und Fristsetzung bis zum 16.05.2008 beteiligt. 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.

Damit sind alle verfahrensrechtlichen Schritte in soweit erfüllt, dass mit der öffentlichen Auslegung begonnen werden kann.

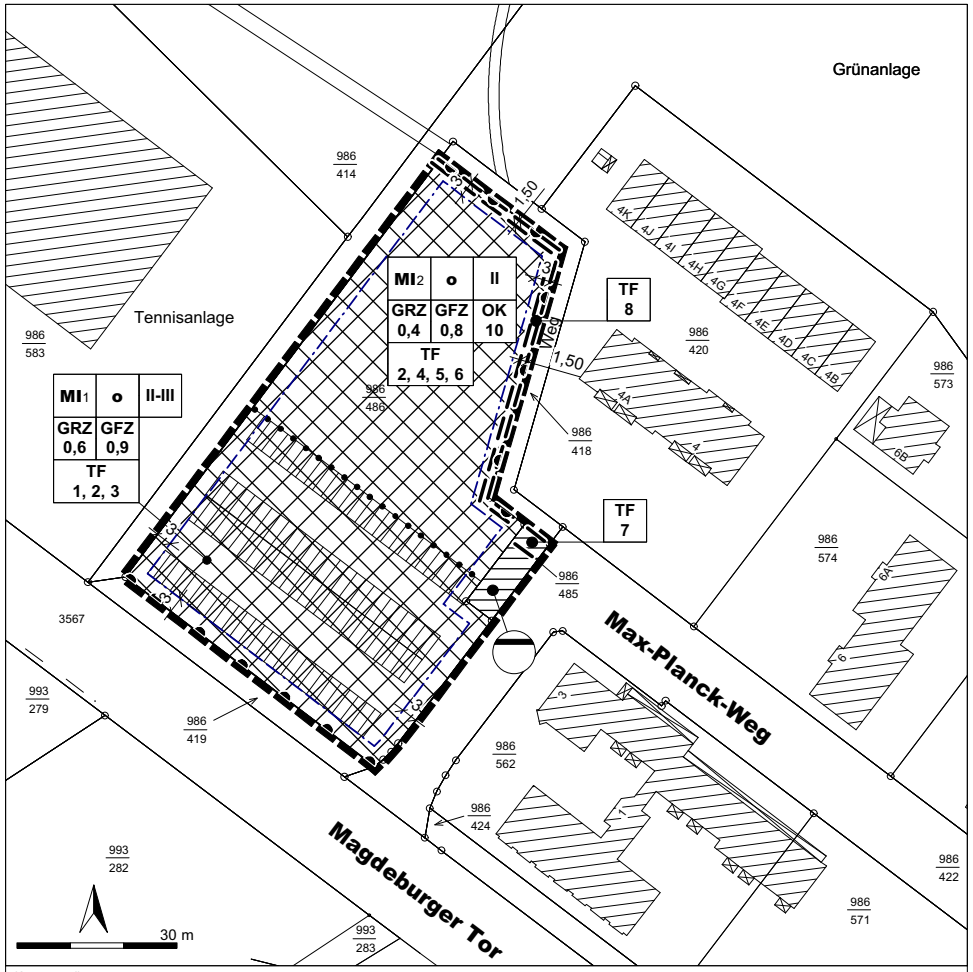
Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Q 330 “Piepenbrink“, 4. Änderung und der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Eisermann

Anlagen
Planzeichnung (verkleinert), textliche Festsetzungen, Begründung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Helmstedt, Flur 36,
Maßstab 1:1.000, L4-7/2006
Herausgeber: Behörde GLL Wolfsburg
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung @2005 GLL
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI2 — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,9 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 10 — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasser (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

TF 1, 2 — Beachtliche textliche Festsetzungen

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. Q330 Piepenbrink", 4.Änderung

M 1:1.000 - Stand: April 2008

Bearbeitung:
Brokof&Voigts
Lindenplatz 1 - 38375 Frellstedt
03555 98911 - nv@bvplan.de

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Unterlage für die öffentliche Auslage gemäß § 3 (2) BauGB

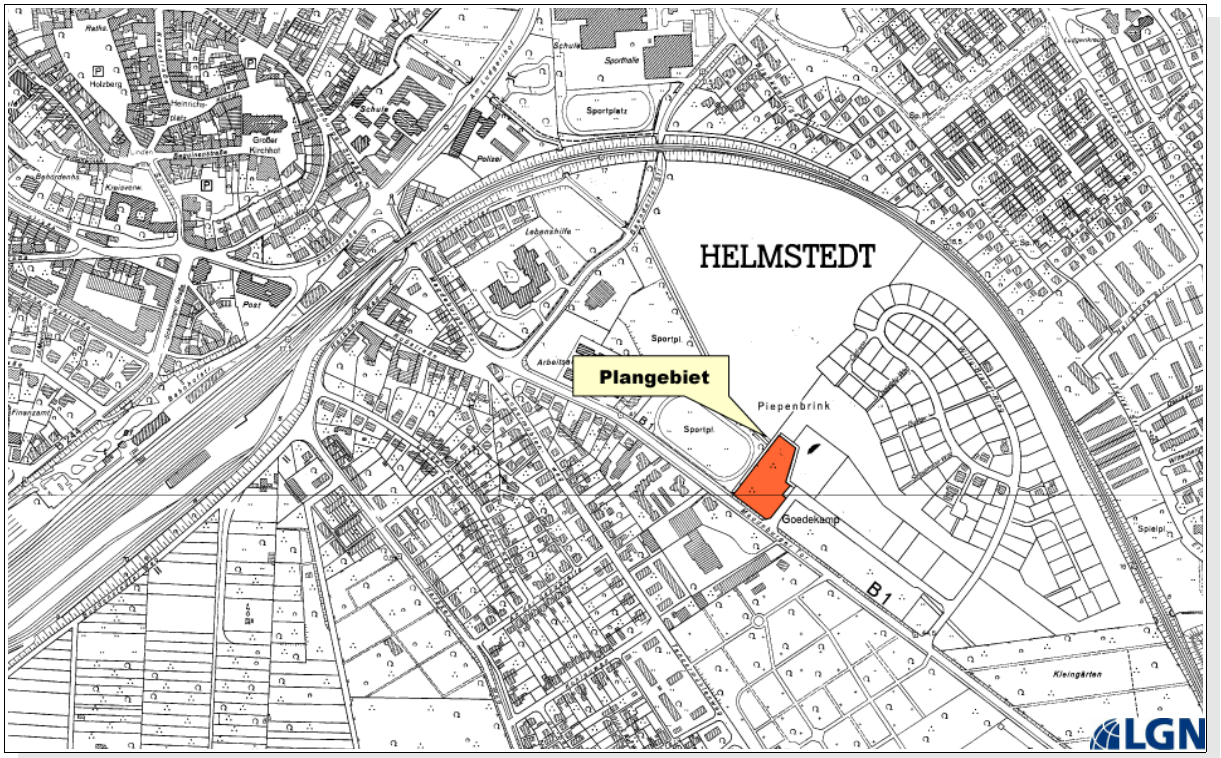


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Kontakt:

Stadt Helmstedt
Fachbereich 31 Planen/Bauen
Markt 1
33350 Helmstedt
05351 17-3100

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Frellstedt, den 6.6.2008

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines....3
1.1 Ziel und Zweck der Planung....3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes....4
1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB....4
2 Planungsgrundlagen....5
2.1 Raumordnung....5
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan....5
2.3 Rechtsgültige B-Pläne....6
3 Planung 6
3.1 Art der baulichen Nutzung....7
3.2 Maß der baulichen Nutzung....7
3.3 Überbaubare Fläche....8
3.4 Bauweise....8
3.5 Dachbegrünung....8
3.6 Versorgungsanlagen....8
3.7 Erschließung....8
4 Örtliche Bauvorschrift....9
5 Planrealisierung / Kosten....9
6 Umweltbelange 9
6.1 Planungsvorgaben....9
6.2 Natur und Landschaft....9
6.2.1 Boden....9
6.2.2 Wasser....10
6.2.3 Klima/Luft....10
6.2.4 Arten und Lebensgemeinschaft....10
6.2.5 Landschaftsbild....11
6.2.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft....11
6.3 Immissionsschutz....11
6.3.1 Schienenverkehrslärm....12
6.3.2 Straßenverkehrslärm....12
6.3.3 Freizeitlärm....12
6.3.4 Licht....13
6.3.5 Zusammenfassung....14
7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.... 15
7.1 Polizeikommisariat Helmstedt, 28.4.2008....15
7.2 Landkreis Helmstedt, 7.5.2008....17
7.3 Purena, 28.4.2008....19

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt durch Maßnahmen der Innenentwicklung auf umweltschonende Weise Bauflächen bereit zu stellen und die städtebaulichen Strukturen effizient zu straffen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist Teil des Bebauungsplans „Piepenbrink" und wird ca. zur Hälfte als Garagenanlage genutzt. Ein größerer Teil des Grundstücks, der im Bebauungsplan ebenso für Garagen vorgesehen ist, ist noch ungenutzt.

Aus heutiger Sicht erscheint die Ausweitung der Garagenanlage nicht mehr sinnvoll, da keine entsprechende Nachfrage besteht. Insofern soll die Fläche nun als Bauland genutzt werden, was eine Änderung der entsprechenden Festsetzungen des B-Plans erforderlich macht.

Bei den Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich drängten sich Optionen auf, die langfristig auch eine größere bauliche Nutzung im südlichen Teil des betroffenen Flurstücks ermöglichen.

Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen Strukturen soll im Süden eine mehrgeschossige Bebauung für Wohnen und gewerbliche Nutzungen entstehen, während die Höhenentwicklung der Bebauung im nördlichen Teil stärker begrenzt und gewerbliche Nutzungen nur in geringem Umfang zugelassen werden sollen.

Die folgende Abbildung zeigt ein Beispiel der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet mit Handel und Dienstleitung im Süden und zwei „Stadtvillen" im Norden.

Abbildung 2: Bebauungsbeispiel, Maßstab ca. 1.2.000

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der östlich aus dem Stadtgebiet heraus führenden Straße Magdeburger Tor (ehemalige Bundesstraße 1).

Östllich des Änderungsbereichs grenzt der „Max-Planck-Weg" an, der in das Wohngebiet Piepenbrink führt. Hier liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine kleinere Flächen mit einer Abwasserpumpstation. Nördlich des nach Osten abknickenden Max-Plank-Weges befindet sich eine 3-geschossige Wohnbebauung.

Südlich, über die Straße Magdeburger Tor hinweg, liegt ein Einzelhandel sowie die Lager- und Büroräume eines Sozialwerks.

Tabelle 1: Lage und Größe des Geltungsbereichs

Gemarkung	Helmstedt
Flur	36
Flurstücke	986/486, 986/485
Größe	4.820 m²

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (vom 21.12.2006) den § 13a BauGB neu in das Baugesetzbuch eingeführt, um die Innenentwicklung der Städte zu stärken. Schon bisher hatte die Nachverdichtung der Siedlungsbereiche in den Grundsätzen der Raumordnung und der Bauleitplanung einen hohen Stellenwert. Mit dem § 13a BauGB fördert der Gesetzgeber die Innenentwicklung gezielt durch materielle und formelle Erleichterungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall: 2.400 m²) beträgt. Ebenso wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder ein nach europäischem Recht geschütztes Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) beeinträchtigt.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

1. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB, d.h.:
    - keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
    - Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB innerhalb angemessener Frist oder Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
    - keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht
2. (in diesem Fall nicht zutreffend)
3. (in diesem Fall nicht zutreffend)
4. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im

Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 (RROP 1995) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Unter anderem wird Helmstedt auch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" zugeordnet. Für den Änderungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

Für den Änderungsbereich enthält das RROP 1995 keine näheren Angaben. Gleiches gilt für den Entwurf des RROP 2007.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) dar. Die gemischte Baufläche wurde in einem 80 m breiten Streifen parallel zur Straße Magdeburger Tor dargestellt. Nördlich schließt Wohnbaufläche an, die bis an die Bahnlinie reicht.

Im Westen schließt Grünfläche an, die im Süden für Sportanlagen und im Norden als Parkanlage bestimmt ist. Südlich der Straße Magdeburger Tor ist Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

2.3 Rechtsgültige B-Pläne

Der Bebauungsplan Piepenbrink[1] setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Garagen (GA) fest. Bis auf schmale seitliche Abstandsflächen ist der Bereich in diesem Sinne bebaubar. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung ist für die Garagen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Entlang der Straße Magdeburger Tor ist weiterhin eine 3 m breite Hecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

Außerhalb des Änderungsbereichs bestehen folgende Festsetzungen:

- Verkehrsflächen: Magdeburger Tor, Max-Planck-Weg, Fußweg vom Max-Planck-Weg zur Grünfläche
- Grünfläche: 5 m breiter Streifen zwischen Änderungsbereich und Tennisanlage, Parkfläche im Norden
- Entsorgungsanlage „Abwasser" direkt östlich des Änderungsbereichs
- Mischgebiet zwischen Magdeburger Tor und Max-Planck-Weg
  - offene Bauweise
  - 2 bis 3 Vollgeschosse
  - GRZ 0,3
  - GFZ 0,9
  - Festsetzungen zum passiven Schallschutz
  - Festsetzung von Dachbegrünung von Garagen
  - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- Allgemeines Wohngebiet nördlich des Max-Planck-Wegs
  - offene Bauweise
  - 2 bis 3 Vollgeschosse
  - GRZ 0,3
  - GFZ 0,9
  - Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. innerhalb der nicht überbaubaren Flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünung von Garagen
  - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Im Westen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tennisanlage Magdeburger Tor", der die Zulässigkeit der Tennisanlage begründet.

3 Planung

Mit der vorliegenden Änderung sollen die städtebaulichen Strukturen östlich des Änderungsbereichs im Plangebiet entsprechend fortgesetzt werden, um eine sinnvolle Innenverdichtung zu erreichen.

1 Bebauungsplan Nr. Q246 „Piepenbrink", rechtsgültig seit 23.12.1992

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 986/486 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit wird die Zulässigkeitsvoraussetzung für Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geschaffen. Bürogebäude sind ebenfalls zulässig. Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch nur im südlichen Teil zulässig sein (siehe unten).

Mit dieser Nutzungsart fügt sich die neue Baufläche gut in die vorhandenen Strukturen ein. Im Südosten und Südwesten schließen vergleichbare Strukturen an, im Nordwesten folgt ein Tennisgelände das hinsichtlich seines Störungsgrades keine Probleme aufwirft und die Nachbarschaft zu den östlich anschließenden Wohnbauflächen ist ebenfalls verträglich.

Die angestrebte Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erscheint auch insbesondere für die direkt an der Straße Magdeburger Tor anliegenden Flächen angemessen, da es sich um eine verkehrsreiche Ortseinfallstraße handelt.

Mit der einheitlichen Festsetzung eines Mischgebietes im Änderungsbereich entspricht die Änderung nicht exakt der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans (siehe Abschnitt 2.2). Aufgrund des unterschiedlichen Planungsmaßstabes und der detaillierteren Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen im B-Planverfahren, besteht ein Entwicklungsspielraum, der im vorliegenden Fall zur einheitlichen Festsetzung als MI führte. Die Abweichung ist zulässig da die „unberücksichtigte" WA-Fläche relativ klein ist und eine Verträglichkeit mit der angrenzenden WA-Fläche gegeben ist. Der vorhandene Fußweg bildet hier eine sinnvolle topographische Trennung.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt durch eine textliche Festsetzung eine Klarstellung der Größenbegrenzung sowie eine Einschränkung der zulässigen Sortimente. Die Einschränkung der zulässigen Sortimente ergibt sich aus den städtebaulichen Überlegungen zur Stärkung des Stadtzentrums. Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 das Einzelhandelskonzept beschlossen und es damit als „Richtlinie" für die örtliche Strukturpolitik hinsichtlich des Einzelhandels festgelegt. Die ausgeschlossenen Sortimente sollen möglichst ausschließlich im Stadtzentrum angeboten werden, um die Funktion des Zentrums für wichtige Dienstleistungen und Handel zu sichern.

Im Mischgebiet 2 wurden zur Strukturierung des gesamten Gebietes und zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung die zulässigen Nutzungen nach der Art ihres Störungsgrades eingeschränkt; entsprechend werden auch die Stellplätze und Garagen auf das erforderlich Maß begrenzt. Dadurch sollen Störungen vermieden werden, die von Stellplätzen und Garagen auf die umliegende Bebauung ausgehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich, der direkt an die Straße Magdeburger Tor angrenzt mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Flächen sollen eine hohe Ausnutzung erfahren. Dies entspricht einer bodenschonenden Baulandentwicklung und fügt sich in die bestehende Situation ein.

Im nördlichen Teil wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um dem Übergang in die direkt anschließende Grünfläche gerecht zu werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Süden auf 3 und im Norden auf 2 begrenzt um ein Einfügen in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten. Im Norden wird zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m begrenzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereich wir die Anzahl der Vollgeschosse zusätzlich mit einer Mindestanzahl von 2 festgesetzt, um entlang der Ortseinfallstraße eine angemessene städtebauliche Wirkung der Bebauung zu erreichen. Im nördlichen Bereich wird auf eine Mindestgeschossigkeit verzichtet, da sich im Übergang zur Grünfläche auch eine niedrigere Bebauung einpasst.

Die Geschossflächenzahl wird im Süden mit 0,9 und im Norden mit 0,8 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Dieser Wert gilt auch im südöstlich anschließenden Mischgebiet.

3.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mittels einer Baugrenze festgesetzt. Lediglich ein 3 m breiter Streifen entlang der äußeren Grenze der Baufläche ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da diese den umliegenden Strukturen entspricht.

3.5 Dachbegrünung

Die im Urplan bereits enthaltene Festsetzung zur Begrünung von Garagendächern wird in die Änderung übernommen.

3.6 Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 986/485 befindet sich eine Abwasserpumpstation. Das Flurstück wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Da der nördliche Teil dieses Flurstücks auch als Zufahrt für den nördlichen Teil des Flurstücks 986/486 dienen soll, wird in diesem Bereich zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3.7 Erschließung

Beide Flurstücke des Geltungsbereichs grenzen direkt an den Max-Planck-Weg an, der eine verkehrliche Erschließung bietet. Weiterhin grenzen die Bauflächen im Süden an die Straße Magdeburger Tor. Zu- und Abfahrten werden jedoch entlang der Straße Magdeburger Tor ausgeschlossen, um die vorhandene Lindenallee nicht zu beeinträchtigen. Die Verkehrsführung über den Max-Planck-Weg bietet zudem eine bessere Übersichtlichkeit der Verkehrssituation als dies bei zusätzlichen Zufahrten zwischen den Linden der Allee der Fall wäre.

Um den nördlichen Teil der Baufläche sinnvoll erschließen zu können, soll nördlich der Abwasserpumpstation die Zufahrt auf die festgesetzten Bauflächen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck wir auf dem Flurstück 986/485 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Die Leitungssysteme für die Energieversorgung, Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserversorgung sind im Max-Planck-Weg vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Bebauung ist von hier aus möglich.

Eine Versickerung kann nur nach vorheriger Prüfung durch den Landkreis erfolgen (siehe Stellungnahme des Landkreises vom7.5.2008)

4 Örtliche Bauvorschrift

Die im Urplan enthaltene Örtliche Bauvorschrift wird nicht in die Änderung übernommen. Die Stadt verzichtet in diesem Bereich auf besondere gestalterische Anforderungen.

5 Planrealisierung / Kosten

Das Flurstück 986/486 befindet sich in Privatbesitz und steht zur Umsetzung der Planinhalte zur Verfügung. Kurz- bis mittelfristig ist jedoch nur mit Veränderungen im nördlichen, bisher unbebauten Bereich zu rechnen, da die Garagenanlage im Moment noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks darstellt.

Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten soll noch vor Abschluss dieses Änderungsverfahrens zwischen den Beteiligten vertraglich vereinbart werden.

Der Stadt entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6 Umweltbelange

Wie bereits in Abschnitt 1.3 erläutert, werden auf diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a BauGB über das beschleunigte Verfahren angewandt. Hinsichtlich der Umweltbelange sind danach nicht die formalen Vorgaben der Umweltprüfung und des Umweltberichtes anzuwenden. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigende Belange. Hinsichtlich der Eingriffsregelung entfällt im vorliegenden Fall ferner die Ausgleichspflicht.

6.1 Planungsvorgaben

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sowie denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises nennt für diesen Bereich keine konkreten Vorgaben.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Boden

Der Geltungsbereich ist bereits zum Teil durch eine Garagenanlage bebaut, so dass der Boden in diesem Bereich bereits gestört ist. Auf der Grundfläche der Bebauung sind die Bodenfunktonen vollständig ausgesetzt. Die zwischen den Garagen verlaufenden, geschotterten Wege lassen noch einen Teil der Bodenfunktionen zu. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt hier flächenhaft.

Der nördliche Teil des Flurstücks ist bisher nicht bebaut. Hier steht noch relativ unveränderter Boden an. Der hier anstehende Löß über tertiären Sedimenten biete eine gute Ertragsfähigkeit, einen guten Schutz des Grundwasser und eine mäßige hydraulische Durchlässigkeit. Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nachbarschaft bestehen jedoch Verunreinigungen, die zur Zeit saniert werden sowie Flächen für die ein Anfangsverdacht auf Verunreinigungen besteht (siehe Stellungnahme des Landkreises vom7.5.2008).

6.2.2 Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Das Grundwasser ist aufgrund der Bodenart und des Grundwasserabstandes im Geltungsbereich gut geschützt.

Das Niederschlagswasser der Garagen wird zum Teil durch die Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet. Auf den geschotterten Wegen erfolgt eine Versickerung. Nur bei Starkniederschlägen ist hier mit Oberflächenabfluss zu rechnen.

6.2.3 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist entsprechend klimatisch und lufthygienisch vorgeprägt.

Aus der topographischen Situation der Fläche und seines Umfeldes ergeben sich keine besonderen siedlungsklimatischen Funktionen.

6.2.4 Arten und Lebensgemeinschaft

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Arten und Lebensgemeinschaften wird aus der Betrachtung der Biotoptypen abgeleitet, die integrative Indikatoren für dieses Schutzgut darstellen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Garagenanlage eingenommen und weist nur wenige ökologisch bedeutsame Strukturen auf. Südwestlich und südöstlich der Anlage wurden bodendeckende Gehölze (Rosen und Cotoneaster) gepflanzt. Positiv im Sinne einer Sicherung von Mindestfunktionen ist die Dachbegrünung, die dank ihrer spärlichen Vegetation einen Teillebensraum für Insekten darstellt und daher auch der Vogelwelt als Jagdrevier dient. Besondere ökologische Funktionen sind ihr jedoch nicht zuzuschreiben.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird von einem extensiven Scherrasen eingenommen, der aufgrund der mehrmaligen Mahd und der Störungsintensität durch Spaziergänger nur geringe ökologische Funktionen entfalten kann.

Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen im Änderungsbereich

6.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist vor allem durch die mehrgeschossige Bebauung zwischen Max-Planck-Weg und Magdeburger Tor im Südosten und die großvolumige Tennishalle im Nordwesten geprägt. Die Grünflächen des Tennisgeländes und deren Baumbestand vermitteln jedoch auch schon in die im Nordosten angrenzende Grünfläche. Weiterhin ist die verkehrsreiche Orteinfallstraße Magdeburger Tor bedeutend.

6.2.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung im Plangebiet von Garagenanlage zu Mischgebiet geändert werden. Damit kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung. Die Betroffenheit der Bodenfunktionen, der mit diesen verbundenen Funktionen des Wasserhaushaltes und des Klimas, sowie die Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften ändert sich nicht erheblich.

Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes kann durch die nun geplante wesentlich höhere Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung unterstellt werden, da sich die möglichen Gebäudehöhen in den umliegenden Bestand einfügen werden. Landschaftsästhetisch wertvolle Elemente sind von der Planung nicht betroffen.

6.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich einwirkender Lärmimmissionen sind der Straßenverkehr auf der Straße Magdeburger Tor, der Schienenverkehr auf der Strecke nach Magdeburg und das benachbarte Tennisgelände zu betrachten.

6.3.1 Schienenverkehrslärm

Zur Urfassung des Bebauungsplans wurde 1992 ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Immissionsbelastungen durch die Schienenstrecke ermittelte. Infolge der ermittelten Immissionen wurden neben aktiven Schallschutzmaßnahmen der Mindestabstand der Bebauung so gewählt, dass die Richtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist jedoch deutlich weiter von der Bahnlinie entfernt, so dass für diesen Bereich deutlich geringere Belastungen zutreffen.

Informationen zu dieser Immissionsart gibt auch der Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt von 1998. Danach ist nachts (kritische Tageszeit) mit Immissionen zwischen 50 und 55 dB(A) zu rechnen. Der Richtwert laut Beiblatt der DIN 18005 beträgt für diese Lärmart bei einem Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Es ist also mit einer geringfügigen Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

6.3.2 Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms stellt das Gutachten zum Ursprungsplan ebenfalls eine Überschreitung der Vorsorgewerte der DIN 18005 fest und schlägt vor, bei Gebäuden, die dichter als 34 m an die Straße heran rücken, passiven Lärmschutz vorzusehen. Bei größerem Abstand werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Der B-Plan setzt einen Mindestwert von 30 dB für das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile fest, das auf der Straße Magdeburger Tor zugewandte Gebäudeteile anzuwenden ist, die einen Abstand von 34 m zur Fahrbahnkante unterschreiten.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt weist für diesen Bereich überwiegend Ergebnisse unter den Richtwerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aus. Nur die direkt an der Straße gelegenen Bereiche weisen auch hier sowohl höhere Tag- wie auch Nachtwerte auf. Insofern sind die Überlegungen des Urplan auch auf diese Änderung anwendbar.

Die textliche Festsetzung des Urplans zum passiven Schallschutz für das benachbarte Mischgebiet wird für das nun festgesetzte Mischgebiet übernommen.

6.3.3 Freizeitlärm

Hinsichtlich des Freizeitlärms ergeben sich tagsüber Immissionen aus dem westlich gelegenen Tennisgelände. Zu Nachtzeiten findet auf den Außenplätzen kein Spielbetrieb statt.

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten zur Errichtung der Tennisanlage kann von einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ausgegangen werden. Konkrete Ergebnisse liegen jedoch nur für die östlich anschließende Wohnbebauung und südlich der Straße Magdeburger Tor vor.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den Orientierungswerten, so dass für den Geltungsbereich eine Unterschreitung der Orientierungswerte angenommen werden kann.

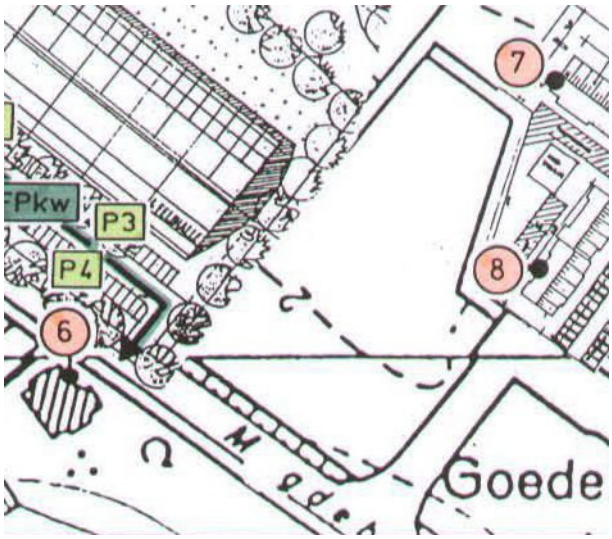


Abbildung 5: Auszug aus der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens „Errichtung einer Tennishalle"

Tabelle 2: Beurteilungspegel Freizeitlärm (Auszug aus der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens „Errichtung einer Tennishalle")

Aufpunkt	Stockwerk	Beurteilungspegel	
		tags	ungünstigste Nachtstunde
6	EG	47,7	
	1.OG	48,7	
7	EG	44,0	22,7
	1.OG	44,5	24,1
	2.OG	44,4	24,6
	3.OG	44,4	25,1
8	EG	42,3	27,0
	1.OG	43,1	27,9
	2.OG	43,4	28,6
	3.OG	43,6	29,2

6.3.4 Licht

In den Abendstunden des Winterhalbjahres ist die lichtdurchlässige Giebelfassade der Tennishalle durch deren Innenbeleuchtung hell erleuchtet, so dass dies auch in benachbarten Frei- und Wohnräumen wahrzunehmen ist. Da es sich um eine großflächige Lichtquelle handelt, geht von ihr keine Blendwirkung aus. Insgesamt kann von einer Verträglichkeit mit der geplanten Mischgebietsnutzung ausgegangen werden.

6.3.5 Zusammenfassung

Die Änderung der zulässigen Nutzung von Garagenanlage zu Mischgebiet lässt für die Umweltschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der mit dem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung sind die Immissionen der Bahnstrecke der Straße Magdeburger Tor und der Tennisanlage beachtlich. Die Immissionen der Verkehrsanlagen überschreiten dabei die Vorsorgewerte der DIN 18005. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Innenverdichtung und einer für die Einfallstraße angemessenen Bebauung werden diese Überschreitungen jedoch im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Für die Immissionen der Bahn ist nur eine geringe Überschreitung der Richtwerte anzunehmen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten, so dass Festsetzungen zu passiven Schallschutz entbehrlich sind.

Die Immissionen der Straße überschreiten in Fahrbahnnähe jedoch auch die Grenzwerte der 16. BImSchV, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Es erfolgt eine Festsetzung mit entsprechenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile.

7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

7.1 Polizeikommisariat Helmstedt, 28.4.2008

Niedersachsen
Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung

Polizeikommissariat Helmstedt • Am Ludgerihof 2 • 38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
29. April 2008
Dst. 31

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: **200800550304-001**
Unsere Nachricht:

Hauptsachbearb.: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102

Bearbeitet von: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153

Datum: **Helmstedt, 28.04.2008**

ABVERFÜGUNG
(Urschriftlich)

Ihr Aktenzeichen:
612610/Q330

- nach Erledigung zu Ihrem Aktenzeichen übersandt.

Im Auftrage:

Schmidt

Schmidt, PHK

Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung
Vorgangsnummer
200800550304-001

38350 Helmstedt, 28.04.2008
Am Ludgerihof 2
Tel.: 05351/521-0
Fax: 05351/521-150

Sachbearbeiter: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153

Aus polizeilicher Sicht werden für die Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink" (4. Änderung) folgende Hinweise gegeben:

Im Baugebiet Piepenbrink wurde in der Vergangenheit mehrfach auf Probleme mit dem ruhenden Verkehr hingewiesen. Durch den Wergfall des Garagenhofes könnte sich der Parkdruck noch mehr verstärken. Erfahrungsgemäß entsteht in Neubaugebieten nach ca. 10 bis 15 Jahren durch die Motorisierung des Nachwuchses ein erhöhter Kraftfahrzeugbestand mit den entsprechenden Problemen für den ruhenden Verkehr.

Gegen einen Wegfall von Parkmöglichkeiten bei einem zusätzlich erzeugten Bedarf durch Gewerbeflächen bestehen deshalb Bedenken.

Die Zufahrt zu den geplanten Stadtwillen befindet sich genau im Kurvenbereich und liegt damit ein wenig unglücklich. Da das Gebiet als Zone-30 ausgeschrieben ist, kann die Zufahrt aus polizeilicher Sicht mitgetragen werden.

Schmidt

Schmidt, PHK

Beschlussvorschlag:

Es ist nicht Ziel der Planung, den Garagenhof aufzulösen. Im Gegenteil, der derzeitige Vermietungsstand belgt die Nachfrage und letztendlich die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer. Die Planänderung ermöglicht lediglich auch andere Nutzungen auf dem Grundstück und ist ausgerichtet auf langfristige Verschiebungen hinsichtlich der Garagennachfrage. Bei neuen baulichen Anlagen sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten. Der Hinweis zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Landkreis Helmstedt, 7.5.2008

LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

175 Jahre Landkreis Helmstedt 1833 - 2008

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
09. Mai 2008
Dst. I 1 III 31
W 165

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

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Durchwahl	Mein Zeichen	Datum
61 26 10/Q 330; 17.04.2008	05351/121-2204	63/6301	07.05.2008

Betreff
Bauleitplanung - 4. Änderung des Bebauungsplanes "Piepenbrink";
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Stadt beabsichtigt, für eine Teilfläche des Baugebietes „Piepenbrink" am westlichen Ende des Max-Planck-Weges, die bisher mit einer Festsetzung als „Fläche für Garagen" überzogen war, nunmehr ein „Mischgebiet" festzusetzen und damit die Möglichkeit für eine höherwertige Nutzung zu eröffnen, die der Qualität des Standortes innerhalb des Stadtgefüges eher angemessen ist. Dazu gehört auch die Zulassung eines Maßes der baulichen Nutzung, das die in der Umgebung geltenden Werte deutlich übersteigt. Zugleich soll die bisher festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser" zu Lasten der bisherigen „öffentlichen Straßenverkehrsfläche" erweitert werden. Formal soll diese Änderung unter Anwendung des § 13a BauGB, also als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" erfolgen.

Gegen die verfolgte Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nachdem bei Anwendung des § 13a BauGB etwaige Eingriffe schon von Gesetzes wegen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten und deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Kompensation nicht mehr erforderlich ist. Abgesehen davon dürften sich zusätzliche Einbußen für den Naturhaushalt aus der zukünftigen Planfassung im Vergleich zur bisherigen kaum ergeben; insoweit folge ich den Aussagen im Abschnitt 6.2.6 der Entwurfsbegründung. Zu den Abschnitten 6.2.1 bis 6.2.5 weise ich darauf hin, dass ein Vergleich zwischen bisherigen und zukünftigen Festsetzungen ausreichen würde; auf die tatsächliche Situation braucht angesichts der rechtswirksam bestehenden Überplanung nicht mehr abgestellt zu werden.

In den Planungsüberlegungen spielt der Immissionsschutz in mehrfacher Hinsicht eine Rolle, da der aktuelle Planbereich an einer Hauptausfallstraße, in der Nachbarschaft einer

Tennisanlage und im weiteren Umfeld einer Haupteisenbahnstrecke liegt. Als Grundlage für ihre Überlegungen greift die Stadt auf ihren Schallimmissionsplan sowie auf schalltechnische Gutachten zurück, die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Planung des Baugebietes „Piepenbrink" und der Errichtung der Tennisanlage erstellt worden sind. Um auch den empfindlicheren Nutzungen aus dem Katalog des § 6 BauNVO einen angemessenen Schutz vor Immissionen zu gewährleisten, wird die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Piepenbrink" enthaltene textliche Festsetzung Nr. 2 als neue textliche Festsetzung Nr. 1 hierher übernommen. Zwar ergibt sich in meinen Augen die Frage, inwieweit sich seit 1992 bzw. seit 1998 die Verkehrsbedeutung der Magdeburger Straße und damit die Immissionsbelastung der anliegenden Grundstücke durch die Realisierung des Einzelhandelsschwerpunktes am Magdeburger Berg und durch die Fertigstellung der Südumgehung im Zuge der B 1 verändert hat, grundsätzlich lassen die genannten Ausgangsinformationen das gedachte „Mischgebiet" jedoch planbar erscheinen.

Im Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung wird dargestellt, dass die geänderte Fassung des Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die diesbezüglichen Überlegungen sind durchaus überzeugend und halten sich innerhalb desjenigen Rahmens, den die Rechtsprechung für das „Entwickeln" gezogen hat. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist also offenbar nicht beabsichtigt und wird auch in dem Stellungnahmeersuchen nicht angekündigt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll nach dem Abschnitt 3.7 der Entwurfsbegründung durch zentrale Ableitung erfolgen. Dies stellt aus hiesiger Sicht einstweilen die einzige denkbare Lösung dar: Einerseits befinden sich unmittelbar jenseits der Magdeburger Straße Flächen, die in der Vergangenheit über längere Zeit gewerblich genutzt worden sind, ohne dass jedoch schon nähere Informationen darüber ermittelt worden sind. Das begründet einen allgemeinen Anfangsverdacht in Bezug auf Bodenverunreinigungen. Außerdem befindet sich in geringer Entfernung westwärts ein bekannter Altstandort, dessen Sanierung noch nicht abgeschlossen ist. Würde Niederschlagswasser gezielt versickert werden, so bestünde die Gefahr, dass etwaige Schadstoffe ausgewaschen und unkontrolliert im Boden verteilt würden.

Inwieweit sich aus der Durchführung des geänderten Bebauungsplanes eine zusätzliche Kostenbelastung für die Stadt ergeben wird, ist aus der Entwurfsbegründung nicht ersichtlich.

Im Auftrage

(Schaefer)

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.3 Purena, 28.4.2008

purena

Wasser für die Region.

Purena GmbH · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
29. April 2008
Dst. 31

DVGW TSM GEPRÜFT

Purena GmbH
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen

Postfach 37 02
38027 Braunschweig

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:
Braunschweig

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Datum	Ansprechpartner	Unser Zeichen
28. April 2008	Herr Seelig	060501 TOW/se-sl

Bebauungsplan Nr. Q 330 „Piepenbrink", 4. Änderung
Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 17.04.2008 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 im südlichen Bereich (Magdeburger Tor) eine Trinkwasserleitung PVC DN 300 befindet. Des Weiteren liegen im östlichen und nördlichen Bereich eine Trinkwasserleitung PE da 225 inkl. Hausanschlüssen.

Sollten Bautätigkeiten im Bereich dieser Leitungen und Hausanschlüsse erforderlich werden, ist die genaue Lage und Tiefe vor Ort durch Querschläge oder Suchschachtungen zu ermitteln. Des Weiteren sind diese bei Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu sichern.

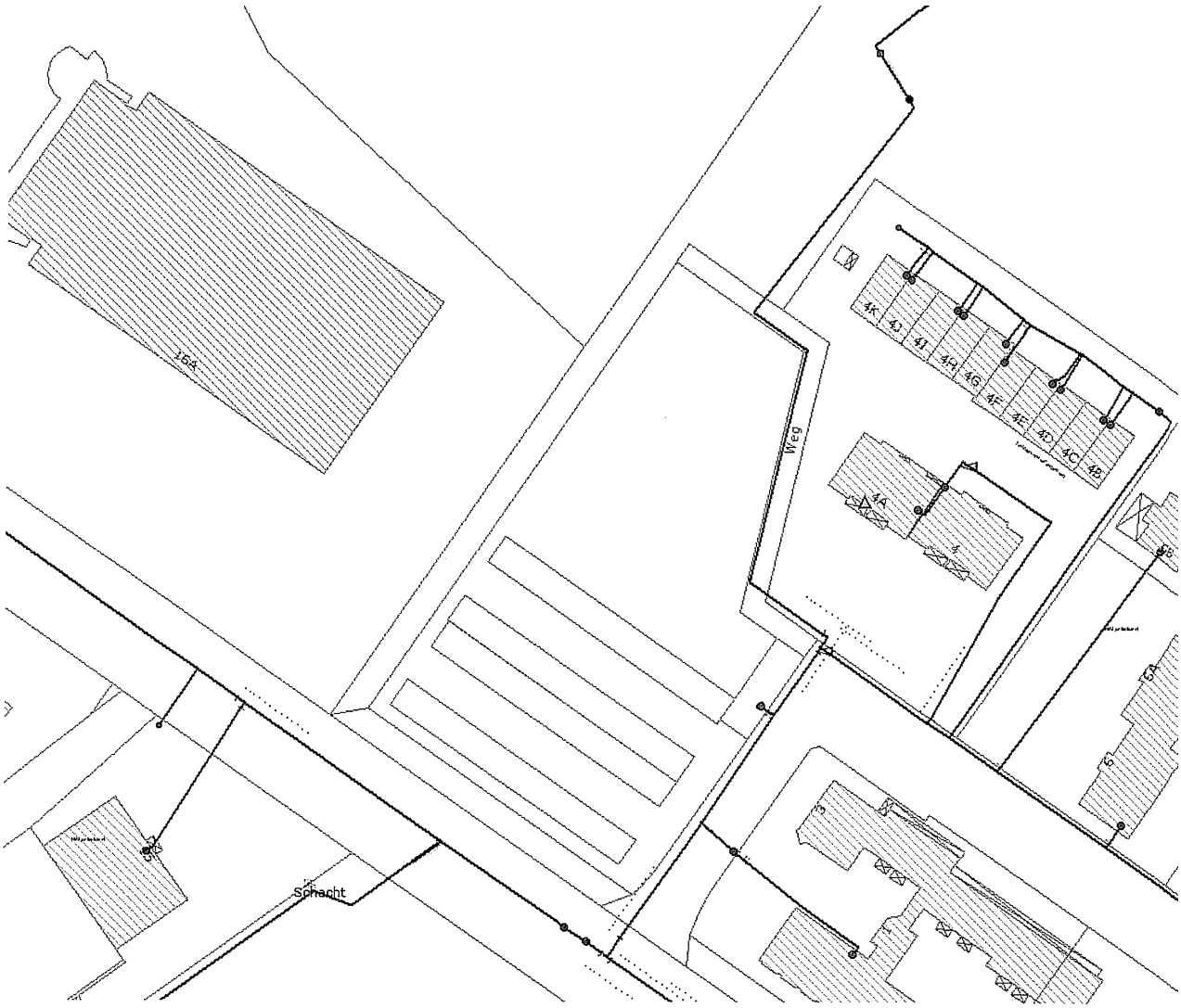
Weitere Informationen können sie auch dem Anschreiben der E.on Avacon entnehmen.

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.
Silke Lange



Diese Planungsunterlage ist Eigentum der Avacon AG. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung.	Datum: 28.04.2008 11:47:51 Rechts:3638290 Hoch:5789521 Ansichtsfaktor:1:1000 Gauss-Krüger 3er Streifen Besselellipsoid Potsdamdatum in Metern Ort: Helmstedt Strasse: "Piepenbrink" Bereich Magdeburger Tor / Max-Planck-Weg Hausnummer:
Ohne Gewähr für die Richtigkeit. Genaue Lage und Tiefe unserer Anlagen sind durch Handschachtungen zu ermitteln. Die Weitergabe dieses Plans an Dritte bedarf unserer Genehmigung. Stillgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten.	e·on | Avacon

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen berücksichtigt.

Textliche Festsetzung

TF 1

Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die der Straße Magdeburger Tor zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster) von Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen o.ä. haben das resultierende Schalldämmaß von mind. 30 dB einzuhalten, sofern das Gebäude dichter als 34 m an die stadteinwärts führende Fahrbahnseite herangebaut wird. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

TF 2

Garagendächer (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Garagen bzw. Garagenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

TF 3

Einzelhandel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
(1) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 BauNVO sind nur zulässig, sofern sie keine der in Abs. 2 genannten, zentrenrelevanten Sortimente dauerhaft anbieten.

(2) Zentrenrelevante Sortimente i.S. des Abs. 1 sind:
- Reformwaren
- Apotheken
- Drogerien
- Parfümerien
- Sanitätshäuser
- Oberbekleidung
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Optik
- Bücher
- Schreibaren
- Büromaschinen, - einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf
- Foto
- Sportartikel
- Spielwaren
- Fahrräder
- Musikinstumente und Musikalien
- Glas, Porzellan, Geschenke, Hausrat
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Heimtextilien, Handarbeitsbedarf
- Blumen, Pflanzen
- Zoobedarf
- Babybedarf

TF 4

Gliederung des Mischgebietes (§ 1 (4) BauNVO)
Innerhalb des mit "TF4" gekennzeichneten Bereichs des Mischgebietes sind folgende Nutzungen aus der Aufzählung des § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

TF 5

Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
Gem. § 12 (6) BauNVO sind im Mischgebiet 2 nur die Stellplätze und Garagen zulässig, die einer in diesem Mischgebiet 2 liegenden Nutzung eindeutig zugeordnet sind. Stellplätze und Garagen, die Nutzungen dienen, die außerhalb des Mischgebietes 2 liegen, sind ausgeschlossen.

TF 6

Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK) ist die Fahrbahnoberfläche des Max-Plank-Weges an der dem Gebäude nächsgelegenen Stelle.
Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete technische Anlage wie z.B. Antennen unberücksichtigt.

TF 7

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das Flurstück 986/485 ist in dem mit "TF6" gekennzeichneten Bereich zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 986/486 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

TF 8

Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das Flurstück 986/486 ist in dem mit "TF7" gekennzeichneten Bereich zu Gunsten des Versorgungsträgers für Abwasser mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Stadt Helmstedt 23.06.2008
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

An alle Ratsmitglieder

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung;
- Auslegungsbeschluss -

Ergänzung zur Vorlage V94/08

Zu o.g. Bebauungsplan ist ein Schreiben von den benachbarten Anwohnern der Fläche eingegangen, die sich gegen eine Umnutzung des Garagengrundstückes und der Grünfläche aussprechen.
Da sich der Eingang des Schreibens und der Druck der **- Vorlage V94/08 -** überschnitten haben, erhalten Sie dieses Schreiben als Ergänzung zu dieser Vorlage, mit der Bitte um Kenntnis. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen, die zur öffentlichen Auslegung eingehen.

(Eisermann)

Anlage: Schreiben der Wohngemeinschaft Max-Planck-Weg 6