

## V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss  
über den Bau- und Umweltausschuss

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

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

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, in dem von einer Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB abgesehen werden kann. Daher wurde gemäß § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet. Im Sinne einer transparenten Verwaltungstätigkeit wurden aber die direkt betroffenen Eigentümer per Post über die Planung informiert. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 11.01. bis einschließlich 10.02.2016 durchgeführt. Es wurden mehrere Hinweise in die Begründung aufgenommen (siehe Zusammenfassung der Stellungnahmen).

Der Planstand erlaubt nun die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Q 352 " Piepenbrink" (5.Änderung) und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. Q 352 " Piepenbrink" (5.Änderung) soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. Otto

### Anlage

Zusammenfassung der Stellungnahmen, Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründung

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**1 Zweckverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 10.02.2016**

Mit Schreiben vom 11.01.2016 haben Sie mich als zuständige Untere Landesplanungsbehörde erneut gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

**1. Sachverhalt**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplan Q 352 "Piepenbrink" wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,2 in dem Mischgebiet im Sinne der Nachverdichtung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO angehoben.

Zugleich werden erstmalig Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel in die Festsetzungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt aufgenommen. Demnach sind gemäß Ziffer 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzung Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 BauNVO nur zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten.

**2. Raumordnerische Stellungnahme**

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.12.2015 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass aus raumordnerischer Sicht die geplante Nachverdichtung ebenso wie der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel begrüßt werden.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**2 Landkreis Helmstedt Stellungnahme vom 09.02.2016**

Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan "Piepenbrink", der in dem Teilbereich unmittelbar an der Straße "Magdeburger Tor" bis heute in seiner Ursprungsfassung gilt, zu Gunsten einer besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ändern. Einerseits sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf die Höchstwerte angehoben werden, die § 17 BauNVO in "Mischgebieten" ermöglicht, und andererseits soll die überbaubare Fläche durch eine Verschiebung der südwardigen Baugrenze erweitert werden. Die Möglichkeit dazu ergibt sich, nachdem die Straße "Magdeburger Tor" an dieser Stelle nicht mehr zur freien Strecke, sondern zur Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 gehört. Auf die bisher geltende Festsetzung zur Freihaltung von Sichtdreiecken soll verzichtet werden, dafür soll eine Festsetzung über den Ausschluss von Einzelhandel neu aufgenommen werden. Alle übrigen Festsetzungen sollen unverändert beibehalten werden. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine Bedenken.

Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die grundsätzlich von einer Intensivierung der Bebauung berührt sein könnten. Die Anwendung des § 13a BauGB hat jedoch zur Folge, dass die Einbußen; die die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung verursachen könnte, auf Grund des Abs. 2 Nr. 4 dieser Vorschrift "per Federstrich" als vor der aktuellen planerischen Entscheidung zulässig zu gelten haben und deshalb auch keiner Kompensation bedürfen; auf Umweltprüfung und Umweltbericht kann von Gesetzes wegen verzichtet werden. Grundsätzliche Hindernisse für eine Anwendung des § 13a BauGB sehe im aktuellen Fall auch ich *meinerseits* nicht.

Ich weise allerdings daraufhin, dass im Falle einer Erdwärmennutzung im Planbereich anhand der Bauart der Anlage und ihres Standortes von der Unteren Wasserbehörde in meinem Hause vorab im Einzelfall geprüft werden muss, ob neben der grundsätzlich erforderlichen Anzeige ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt werden muss. Auf diesen Sachverhalt sollte in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden. In die-

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

sem Zusammenhang weise ich auf den vom Nds. MU erarbeiteten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen" hin, der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden kann.

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus der Durchführung der geänderten Planfassung voraussichtlich nicht entstehen.

**Bemerkung:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf das ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren bei Nutzung von Erdwärme.

**3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 27.01.2016**

keine Bedenken

**4 Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M Stellungnahme vom 19.01.2016**

nicht betroffen

**5 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel keine Stellungnahme**

**6 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt keine Stellungnahme**

**7 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 28.01.2016**

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

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

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

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

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

**Bemerkung:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Da der Bereich jedoch überwiegend bebaut ist, ist eine Kampfmittelbelastung relativ unwahrscheinlich.

**8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme**

**9 Agentur für Arbeit Helmstedt keine Stellungnahme**

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

- |    |   |                            |
|----|---|----------------------------|
| 10 | <b>Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel</b> | <b>keine Stellungnahme</b> |
| 11 | <b>Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien</b>                   | <b>keine Stellungnahme</b> |
| 12 | <b>Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover</b>                  | <b>keine Stellungnahme</b> |

13	<b>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover</b>	<b>Stellungnahme vom 20.01.2016</b>
----	--	-------------------------------------

keine Bedenken

14	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg</b>	<b>Stellungnahme vom 28.01.2016</b>
----	---	-------------------------------------

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

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

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

Das Plangebiet liegt abseits unserer Eisenbahnstrecken und 110-kV-Bahnstromleitungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**Bemerkung:**

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

15	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<b>Stellungnahme vom 18.01.2016</b>
----	--------------------------------------	-------------------------------------

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

**Bemerkung:**

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

16	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>	<b>Stellungnahme vom 10.02.2016</b>
----	--	-------------------------------------

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.01.2016.

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

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

**Bemerkung:**

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

17	<b>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
18	<b>Industrie- und Handelskammer Braunschweig</b> keine Bedenken	<b>Stellungnahme vom 20.01.2016</b>
19	<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
20	<b>Wasserverband Weddel-Lehre</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
21	<b>Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
22	<b>Polizeiabschnitt Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
23	<b>Avacon AG, Schöningen</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
24	<b>PURENA GmbH</b> Die an uns mit Schreiben vom 11.01.2016 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu wie folgt Stellung nehmen. In dem beplanten Gebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung da 160 aus PE-HD Baujahr 1994 (Max-Planck-Weg) sowie eine Leitung DN 300 aus PVC Baujahr 1980 (Magdeburger Tor). Die Trinkwasserversorgung kann, wie auch bereits im Bestand erfolgt, über die Versorgungsleitung im Max-Planck-Weg erfolgen. Zur Löschwasserentnahme sind im geforderten Umkreis entsprechende Hydranten vorhanden. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte auch dem Schreiben der Avacon AG. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung. <b>Bemerkung:</b> Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.	<b>Stellungnahme vom 18.01.2016</b>
25	<b>E.ON Netz GmbH, Schöningen</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
26	<b>TenneT TSO GmbH, Lehrte</b> Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. <b>Bemerkung:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange betroffen sind.	<b>Stellungnahme vom 25.01.2016</b>
27	<b>Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
28	<b>Finanzamt Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND  
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

---

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

---

**NACHBARGEMEINDEN**

---

<b>N1</b>	<b>Samtgemeinde Nord-Elm</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N2</b>	<b>Samtgemeinde Grasleben</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N3</b>	<b>Samtgemeinde Büddenstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N4</b>	<b>Stadt Schöningen</b>	<b>keine Stellungnahme</b>

**N5 Verbandsgemeinde Flechtingen Stellungnahme vom 01.02.2016**

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Nachbargemeinden Beendorf und Ingersleben als Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen keine Bedenken hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung geäußert haben.  
Somit wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**N6 Gem. Harbke, über:Verbandsgemeinde Obere Aller Stellungnahme vom 25.01.2016**

Zum Vorentwurf der o. g. Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung bestehen seitens der Gemeinde Harbke keine Bedenken oder Anregungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

<b>N7</b>	<b>Stadt Oebisfelde-Weferlingen</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
-----------	-------------------------------------	----------------------------

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>			<b>1</b>
1	Zweckverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 10.02.2016	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 09.02.2016	1
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 27.01.2016	2
4	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	Stellungnahme vom 19.01.2016	2
5	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	2
6	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	2
7	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 28.01.2016	2
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	2
9	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	2
10	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wf	keine Stellungnahme	3
11	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	3
12	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	3
13	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 20.01.2016	3
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg	Stellungnahme vom 28.01.2016	3
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 18.01.2016	3
16	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 10.02.2016	3
17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	4
18	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 20.01.2016	4
19	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	keine Stellungnahme	4
20	Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme	4
21	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	4
22	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	4
23	Avacon AG, Schöningen	keine Stellungnahme	4
24	PURENA GmbH	Stellungnahme vom 18.01.2016	4
25	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	4
26	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 25.01.2016	4
27	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme	4
28	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	4
<b>NACHBARGEMEINDEN</b>			<b>5</b>
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	5
N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	5
N3	Samtgemeinde Büddenstedt	keine Stellungnahme	5
N4	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	5
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 01.02.2016	5
N6	Gem. Harbke, über Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 25.01.2016	5
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	5



## Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

### Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

### Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß



Grundflächenzahl

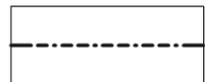


Zahl der Vollgeschosse  
II geschossig als Mindestmaß  
III geschossig als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

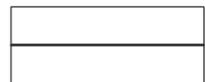


Baugrenze

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichen



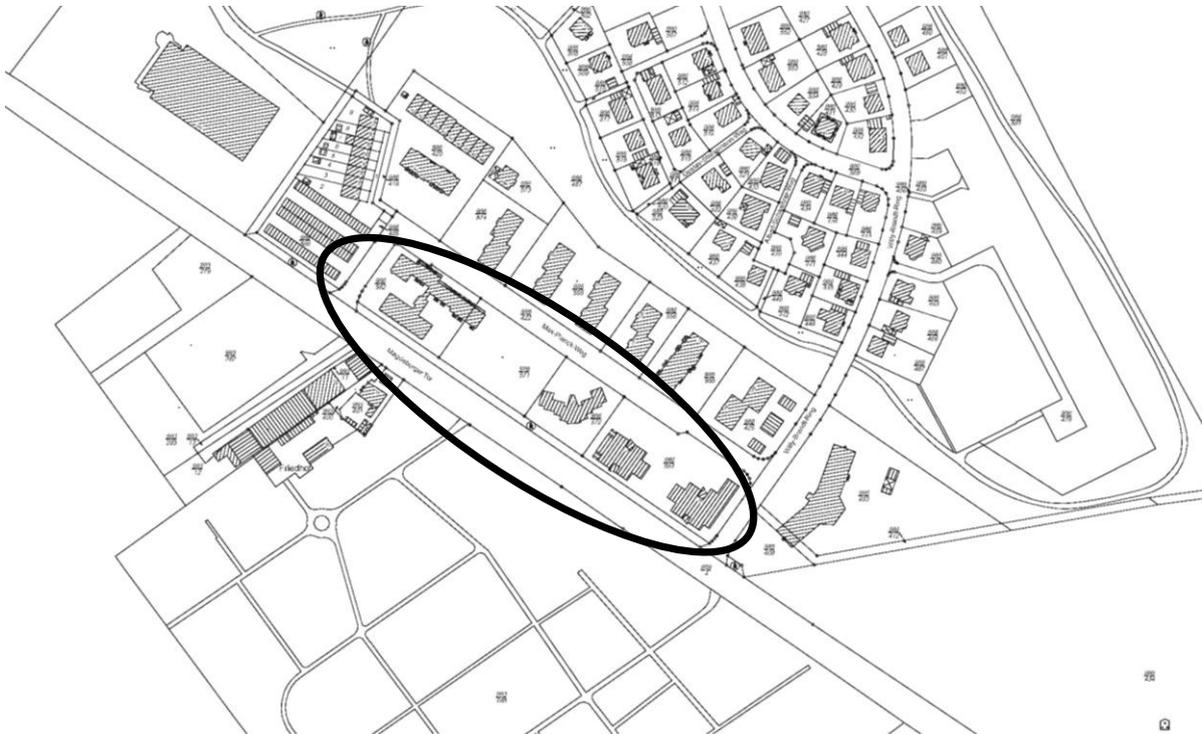
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

### Textliche Festsetzungen

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

# Begründung zum Bebauungsplan Q352 Piepenbrink, 5. Änderung



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



Stand: 02/ 2016  
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Schwerdt

---

Stadt Helmstedt

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Immissionsschutz	8
2.4 Grünordnung	9
2.5 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	10
2.6 Vorbeugender Brandschutz	10
2.7 Kampfmittel	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	10
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	13
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>14</b>
<b>7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>15</b>

---

Stadt Helmstedt

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

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

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

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Helmstedt zwischen Elm und Lappwald überwiegend im Ostbraunschweigischen Hügelland im Übergang zum Ostbraunschweigischem Flachland<sup>1)</sup> im Norden. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt in der Helmstedter Mulde, welche von der Schunter und ihren Nebenläufen durchzogen wird.

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

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig<sup>3)</sup>.

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

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

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Stadt Helmstedt

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

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

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

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

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

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

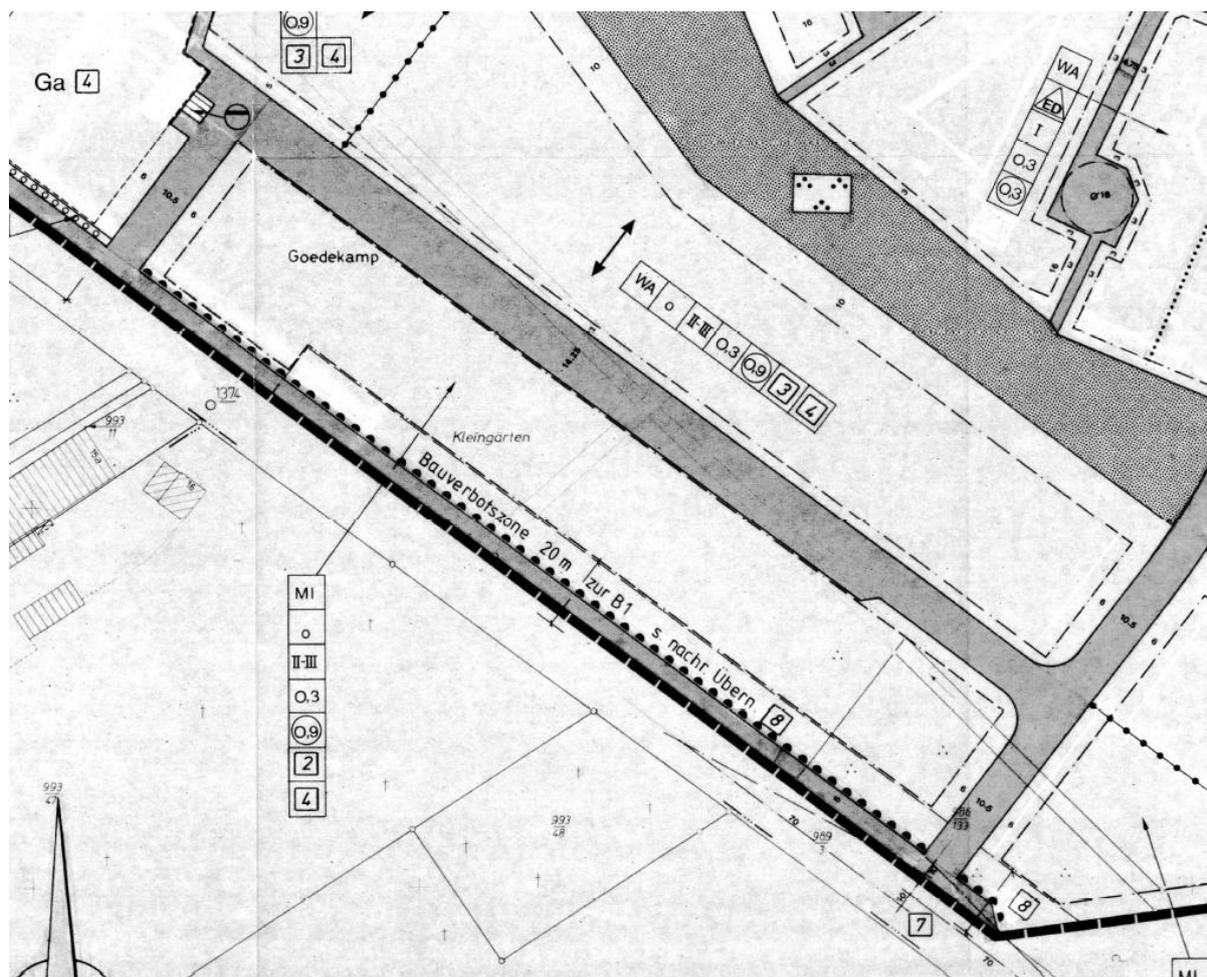
Der 1992 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan "Piepenbrink" hatte die Entwicklung von Wohngebieten sowie die Zulassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Teilbereichen zum Inhalt, um vordringlich der Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen.

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

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

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

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan "Piepenbrink", Urplan

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

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

---

Stadt Helmstedt

oder Zugänge an Bundesstraßen mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen.

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

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

---

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

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

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

Die Erschließung ist von der angrenzenden Straße gegeben.

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

---

Stadt Helmstedt

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

##### **- Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von rd. 10.500 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Mischnutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen soll in diesem Bereich weiterhin abgesichert werden.

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

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

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

##### **- Maß der baulichen Nutzung**

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

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

##### **- Überbaubare Fläche**

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

##### **- Bauweise**

Entsprechend den vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auch weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

---

Stadt Helmstedt

### **- Dachbegrünung**

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

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

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

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

## **2.3 Immissionsschutz**

---

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

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

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV<sup>4)</sup> maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1<sup>5)</sup>, wie folgende Tabelle zeigt:

---

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

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

Stadt Helmstedt

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

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

Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen.

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

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

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

Insofern setzt der Bebauungsplan analog dem Urplan passive Schallschutzmaßnahmen fest.

## 2.4 Grünordnung

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

---

Stadt Helmstedt

## **2.5 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien**

---

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

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

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

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

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und den technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der unteren Wasserbehörde, die unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

## **2.6 Vorbeugender Brandschutz**

---

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

## **2.7 Kampfmittel**

---

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

## **3.0 Umweltbelange**

---

### **3.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

---

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

Stadt Helmstedt

weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7)</sup> <sup>8)</sup>

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

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

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

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

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



<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005

<sup>9)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Stadt Helmstedt

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

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

### **- Schutzgut Boden**

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

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

### **- Schutzgut Wasser**

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

### **- Schutzgut Klima/ Luft**

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

### **- Schutzgut Landschaft**

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

## **b) Kultur- und Sachgüter**

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

## **c) Schutzgut Mensch**

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

## **d) Bodenschutz**

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

Stadt Helmstedt

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

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

### 3.2 Andere Planungsmöglichkeiten

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

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

### 4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

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

### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

#### - Verkehrsbelange

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

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

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

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

---

Stadt Helmstedt

### **- Leitungsträger**

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**, Stellungnahme vom 10.02.2016:

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

**PURENA GmbH**, Stellungnahme vom 18.01.2016:

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

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

Zur Löschwasserentnahme sind im geforderten Umkreis entsprechende Hydranten vorhanden.

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

---

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

## **7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

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

---

Stadt Helmstedt

### **-Kosten**

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

Der Stadt Helmstedt entstehen keine Kosten.

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

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

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

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

### **- Satzungsbeschluss**

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