

Vorlage

An den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss
und den Ortsrat Emmerstedt

Bauleitplanung Helmstedt;

**59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wiesenstraße Ost“;
- Feststellungsbeschluss -**

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes vor und ordnet den Bereich zwischen dem Emmerstedter Friedhof und den gemischten Bauflächen in der Kreipke neu bzw. entsprechend den bestehenden Nutzungen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.02.2014 bis zum 10.03.2014 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 05.02.2014 und Fristsetzung bis zum 07.03.2014. Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 21.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 gem. § 3 (2) des BauGB erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2014 beteiligt worden.

Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

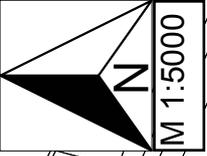
1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (ab Seite 22 in der Begründung zur 59. Flächennutzungsplanänderung).
2. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wiesenstraße Ost" wird gemäß § 6 BauGB beschlossen. Der Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht wird zugestimmt.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlagen

Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Begründung



Planzeichenerklärung

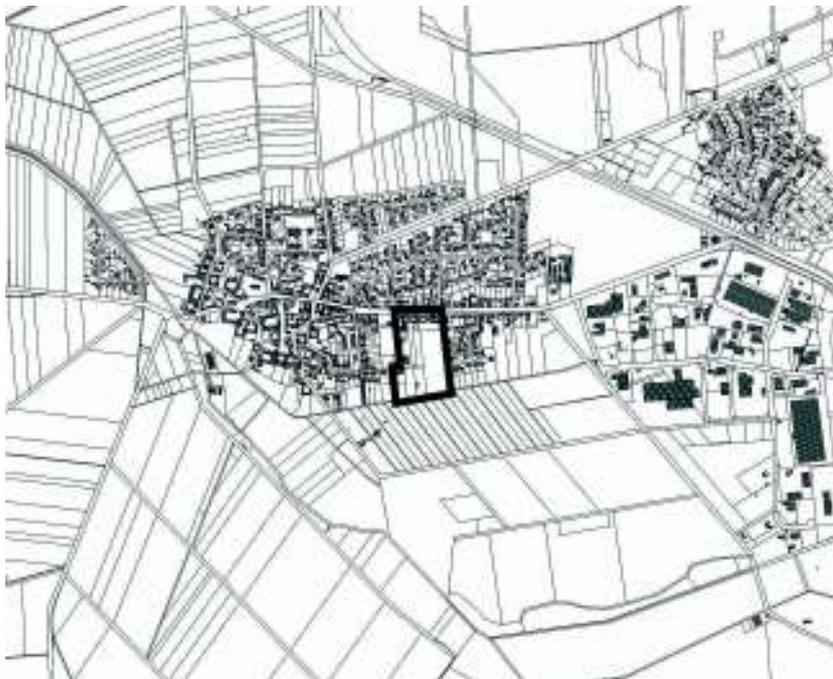
Ⓜ  gemischte Bauflächen

Ⓦ  Wohnbauflächen

ⓖ  gewerbliche Bauflächen

 landwirtschaftliche Fläche

Übersicht M 1:25.000



Begründung
zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Wiesenstraße Ost“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt „Wiesenstraße Ost“ liegt im Ortsteil Emmerstedt, südlich der Hauptstraße (L 644), zwischen dem Friedhof und dem Wohngebiet Kreipke. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Die Abgrenzung kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

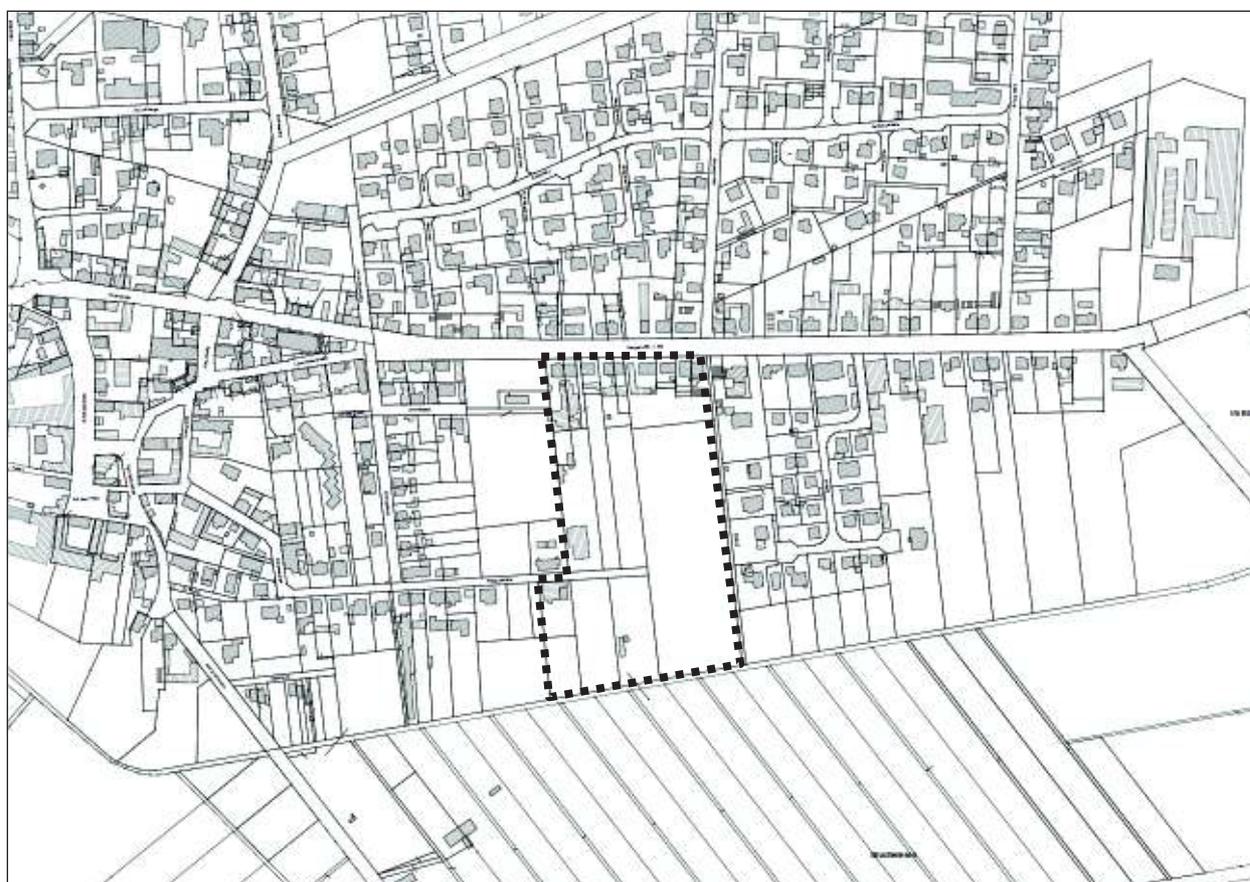


Abb. 1: Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes,

ALKIS © 2013 

Gemarkung	Emmerstedt
Flur	5
Flurstücke	111/15, 111/16, 113/3, 113/4, 113/6, 113/7, 113/8, 113/9, 113/10, 113/11, 113/12, 113/13, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 156/113, 157/113, teilw.545/2

Tab. 1: Lage des Änderungsbereiches

2. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Helmstedt ist nach landesplanerischen Zielvorgaben des „Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen“ und nach dem „Regionalen Raumordnungsprogramm“ (RROP) in der jeweils gültigen Fassung ein Mittelzentrum. Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus, wird aber auch als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für (die) Erholung“ ausgewiesen. Diese Funktionen gilt es besonders unter dem Aspekt des demographischen Wandels zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Änderungsbereich im Ortsteil Emmerstedt ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Helmstedt ist eine Stadt mit einer rückläufigen Einwohnerzahl in einer stark schrumpfenden Region (vgl. *Leibniz-Institut für Länderkunde, Beitrag vom 25. Januar 2011*). Seit dem Einwohnerzahlhoch in den 1960er Jahren ist die Bevölkerung in den letzten 50 Jahren um 30 % von 33.000 auf etwa 23.200 Einwohner gesunken (vgl. Zensusdatenbank, Stand: Mai 2011). Nach aktuellen Prognosen wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Damit avanciert die langfristige Einwohnerbindung zum zentralen Ziel der Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten, welches auch die Ortsteile Barmke und Emmerstedt mit einbezieht.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, im südlichen Bereich der Ortslage Emmerstedt eine dargestellte gemischte Baufläche aufzuheben und in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Im Geltungsbereich wird, wie schon in der Vergangenheit üblich, die ursprünglich im Flächennutzungsplan verwendete Gebietsdarstellung in eine Flächendarstellung geändert.

3. Plankonzeption

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt abgesehen von einem Streifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine gemischte Baufläche dar. Auf dem Randstreifen - das Gebiet des ehemaligen Sägewerks - wird ein Gewerbegebiet dargestellt. Für eine gemischte Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung besteht allenfalls an der Hauptstraße ein Bedarf. An dieser stark frequentierten Straße macht das Nebeneinander von Wohnungen und nicht wesentlich störenden Nutzungen einen Sinn. Deswegen wird hier an dem ursprünglichen Planungsziel festgehalten, obwohl hier derzeit in dem Änderungsbereich die Anzahl der Wohnungen gegenüber der gewerblichen Nutzung dominiert.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes vor und ordnet den Bereich zwischen dem Friedhof und den gemischten Bauflächen in der Kreipke neu bzw. entsprechend den bestehenden Nutzungen. Durch diese Neuordnung der Bauflächen grenzen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (östlich des holzverarbeitenden Betriebes) Gewerbe und Wohnen direkt aneinander. Hieraus ließe sich eine grundsätzliche immissionsbedingte Konfliktsituation herauslesen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wird dieser potentielle Konflikt jedoch dadurch entschärft, dass die beiden Flurstücke östlich des Gewerbegebietes als unüberbaubare Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird, wodurch selbige als Pufferzone für die heranrückende Wohnbebauung dient. Des Weiteren sichern die Ergebnisse der eigens dafür beauftragten schalltechnischen Untersuchung das Unterschreiten der zulässigen Schallimmissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet auf den darüber hinaus befindlichen Flurstücken.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen erfolgen und nur Bauflächen und keine Baugebiete festgesetzt werden, da dies dem Sinn einer vorbereitenden Bauleitplanung entspricht und so eine Einschränkung der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden kann.

Im Bereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der Entwicklungsabsicht einer neuen Wohnbaufläche und der Bestandanpassungen folgende Flächenausweisungen vorgenommen (siehe auch Abb. 3):

Wohnbauflächen

Die Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf oder werden von einem privaten Investor als Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg). Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus diesem Grund wird die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen vorangetrieben. Im Ortsteil Emmerstedt selbst sind derzeit keine Baugrundstücke für eine Neubebauung verfügbar.

Auch zukünftig wird die Stadt Helmstedt versuchen, je nach Bedarf, für Wohnbaulandausweisungen auf integrierte Lagen zurückzugreifen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und die Kosten für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur möglichst gering zu halten.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte und als gemischte Baufläche dargestellte Fläche südlich der Bebauung an der Hauptstraße, im östlichen Bereich der Wiesenstraße wird aufgrund ihrer weitgehend in das Siedlungsgefüge integrierten Lage als Wohnbauland entwickelt. Für diese Fläche wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt.

Gewerbliche Baufläche :

Auf den Flurstücken 113/9 und 113/11 befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemaligen Sägewerks. Diese Flächen werden hinsichtlich der bestehenden Nutzung durch einen Holzverarbeitenden Betrieb und in Hinsicht auf eine potentielle Erweiterung des Betriebes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die bestehende Flächennutzungsplanung wird an dieser Stelle bestätigt, die Flächen jedoch statt nach der besonderen Art nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Gemischte Baufläche :

Die Flurstücke des Geltungsbereiches, die direkt an die Hauptstraße grenzen, werden der Funktion der Hauptstraße als überörtlicher Verkehrsstraße und dem daraus entwickelten Planungsziel entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt. Abgesehen von den Flurstücken 113/10, 113/7 und 113/8 (Hauptstraße 47/49), die zuvor als Gewerbegebiet dargestellt waren, wird die bestehende Planung durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes damit bestätigt. Oben genannte Flurstücke waren bislang im Zusammenhang mit dem Sägewerk überplant. Mit der Änderung des Gewerbegebietes in eine gemischte Baufläche in diesem Bereich wird auf die derzeitige Situation reagiert. Tatsächlich befinden sich dort keine gewerbliche Nutzungen, die zwingend ein Gewerbegebiet erfordern. Dies war auch nicht in der Vergangenheit der Fall. Demgegenüber würde ein Gewerbegebiet direkt an der Hauptstraße eine Wohnnutzung erheblich einschränken.

Fläche für die Landwirtschaft :

Die Flächen zwischen der Wohnbaufläche und dem Bruchgraben werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Planung wird damit bestätigt.

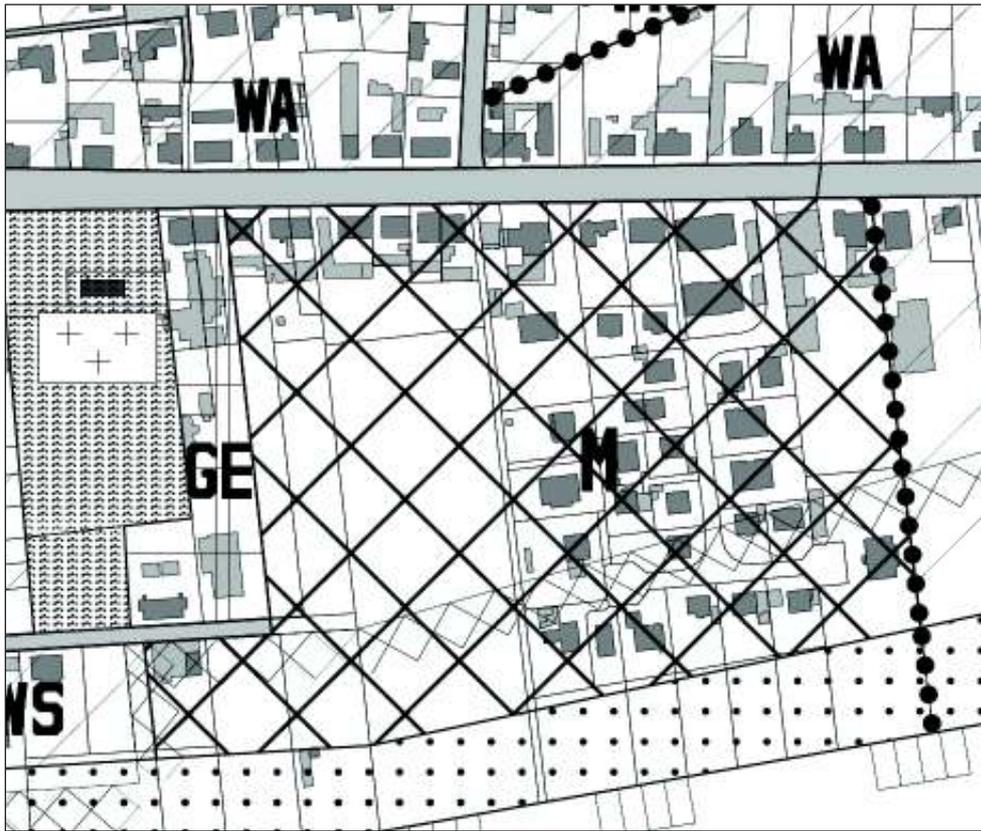


Abb. 2: Flächennutzungsplandarstellung – Bestand

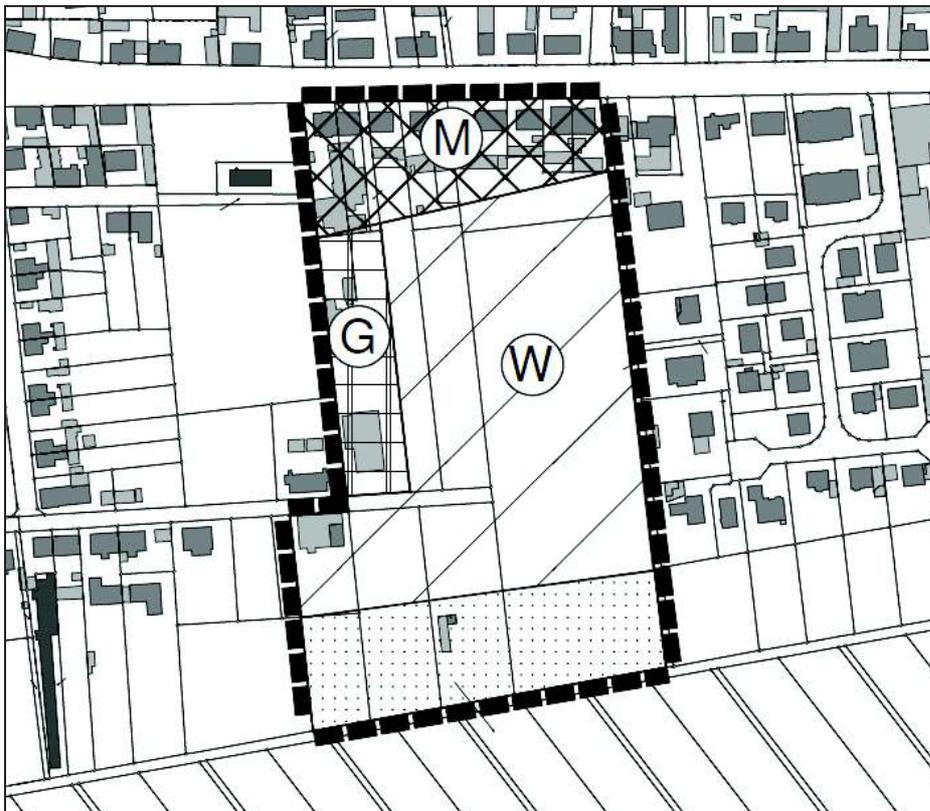


Abb. 3: Flächennutzungsplandarstellung - Neu

4. Bestandsbeschreibung

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich werden bislang landwirtschaftlich oder als Weideland genutzt. Planungsrechtlich sind sie als Außenbereich einzustufen. Auf dem Grundstück Wiesenstraße 23 befindet sich ein gewerblicher Betrieb für holzverarbeitende Tätigkeiten.

Die Wiesenstraße, über die das künftige Wohngebiet erschlossen werden soll, ist derzeit bis zum Grundstück Wiesenstraße 23 ausgebaut. Darüber hinaus führt ein Feldweg weiter. Ein Teilfläche der nicht ausgebauten Wiesenstraße einschließlich des Stückes Feldweg sind im Eigentum der Stadt Helmstedt.

5. Immissionsschutz

Immissionskonflikte zwischen dem vorhandenen gewerblichen Betrieb und den zukünftigen Wohnungen werden im Bebauungsplan gelöst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in welchem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, untersucht werden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Es wurden die tatsächlichen und potentiellen Lärmbelastungen, die von dem holzverarbeitenden Betrieb und dem nördlich davon festgesetzten Gewerbegebiet auf das Plangebiet einwirken, untersucht und Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

Zentrale Aufgabe des Gutachtens war es zu untersuchen, welche planerischen Konsequenzen sich aus den Lärmemissionen des holzverarbeitendes Betriebes unter der Voraussetzung ergeben, dass dieser nicht nur stundenweise sondern ganztags Lärm verursacht, und dass das gesamte, derzeit ungenutzte Grundstück nördlich des Betriebes als Gewerbegebiet betrachtet wird.

Gemäß des Runderlasses des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 VV-BBauG (Nds. MBl. 1983, 317) sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde für das Gewerbegebiet nördlich des Sägewerks ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² in der Nacht angenommen. Hinzu kommen geräuschintensive Werkstattarbeiten des holzverarbeitenden Betriebes im werktäglichen Tageszeitraum von 7 bis 20 Uhr. Hier wurde ein mittlerer Halleninnenpegel von 87 dB(A) über 8 Stunden angenommen und die Schalldämmung der Halle mit 20 dB angesetzt, da das Gebäude zum Teil erhebliche Schwachstellen in der Schalldämmung aufweist. Zusätzlich wurde noch ein Zuschlag von 6 dB für Tonhaltigkeit berechnet. Des Weiteren wurde ein LKW-Lieferverkehr mit 5 Anlieferungen pro Tag mit einem mittleren Schalleistungspegel von 87 dB(A) je LKW pro Stunde angenommen.

Nach DIN 18005 sollen in Allgemeinen Wohngebieten die Geräuschimmissionen den Wert von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte dienen dem Gutachten als Grundlage für die Vorschläge zur baulichen Nutzung der betroffenen Flurstücke. Bei den Berechnungen wurde angenommen, dass das Plangebiet eben und unbebaut ist. Als Resultat des Gutachtens wurden bauleitplanerische Empfehlungen ausgesprochen. Gemäß diesen Empfehlungen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flurstücke 114/5, 114/6, 156/113 und 157/113 vertretbar.

6. Verkehrserschließung

Das neue Wohngebiet kann über einen Privatweg an die Wiesenstraße angebunden werden. An den übrigen Flächen wird trotz der Flächennutzungsplanänderung keine Veränderung der tatsächlichen Nutzungssituation vorbereitet, die Erschließung erfolgt wie bisher.

7. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des neuen Wohngebietes wird den neuen Erschließungstrassen folgen und am tiefsten Punkt des Plangebietes an die Wiesenstraße angebunden. Die Niederschlagswasserentsorgung des neuen Wohngebietes erfolgt voraussichtlich über verschiedene Versickerungsverfahren, die auf die Möglichkeiten, welche durch das Baugrundgutachten ermittelt wurden, und mit den Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) abgestimmt werden. Abschließende Entscheidungen zur Klärung der Entwässerungsthematik finden auf der Ebene der Bebauungsplanung statt.

8. Umweltbericht

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu keinen gravierenden Änderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen. Das Ziel, die unbebauten Flächen im Änderungsbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, bestand auch schon in der Ursprungsplanung. Lediglich auf einer Fläche von ca. 2 ha soll sich die Art der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen an Stelle von gemischter Baufläche) anders entwickeln. Durch die Planung ist die Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet anders zu bewerten (siehe 5. Immissionsschutz). Die weiteren Ausführungen im Umweltbericht beschreiben die Umweltauswirkungen, die sich bei der Realisierung der Baugebietsplanung ergeben.

In den Bereichen, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ überplant werden, werden lediglich die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes entsprechend den tatsächlichen Nutzungen modifiziert. Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diese Anpassungen nicht. Die Auswirkungen auf die Umwelt, die in den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ entstehen, werden im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanverfahren eingehend bewertet. Der gesamte Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen, der nachfolgenden Zusammenfassung können die wichtigsten Punkte entnommen werden:

Die Baugebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich und als Weideland genutzt und hat für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), für den Menschen (Naherholung), den Boden, das Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten können für erdeinbindende Bauteile und für Rohrleitungsgräben Vorkehrungen erforderlich sein, deren Erfordernis anhand der konkreten Standortbedingungen zu überprüfen ist. Eine Grundwassernutzung im gesamten Gebiet unterliegt gewissen Beschränkungen, die standortbezogen im Einzelfall zu klären sind.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich insbesondere für das Schutzgut Boden im Bereich der unmittelbar überbauten und versiegelten Flächen erheblich auswirken werden. Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 5.300 m² angesetzt worden ist. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von ~2.800 m². Die naturschutzrechtlich vorgegebene Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets selbst und durch Ausgleichsmaßnahmen auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen.

Zur Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes eintreten könnten, wird die Stadt Helmstedt in Abständen von nicht mehr als 5 Jahren die Entwicklung der Umweltschutzgüter im Plangebiet örtlich überprüfen

und protokollieren. Die Ergebnisse werden im periodisch erscheinenden Umweltbericht der Stadt Helmstedt veröffentlicht.

9. Verfahrensablauf

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.02.2014 bis zum 10.03.2014 im Rathaus der Stadt Helmstedt, über die Aushangtafel im 3.OG Neubau stattgefunden. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 des BauGB am 05.02.2014 beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 07.03.2014 erfolgten Anregungen sind in der Begründung ab Seite 8 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

- Öffentliche Auslegung der Planung:

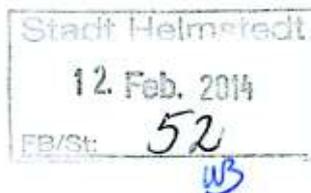
Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2014 beteiligt worden. Die während der öffentlichen Auslegung vom 21.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten Anregungen sind in der Begründung ab Seite 22 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

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



IHK Braunschweig, Postfach 32 69, 38022 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Ihre Zeichen/Nachricht vom
52/61 20 10/69 / 05.02.2014

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Berndt von Conradi

Unsere Zeichen
II co-ek

E-Mail
conradi@braunschweig.ihk.de

Telefon
0531 4715-248

Fax
0531 4715-297

Datum
11.02.2014

59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt und Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

- Unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Bauleitplanverfahren dienen der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ende der Wiesenstraße im Ortsteil Emmerstedt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Sägewerk, dessen Flächen auch heute noch gewerblich genutzt werden. Im Bereich des ehemaligen Sägewerkes sind uns die folgenden Gewerbenutzungen bekannt:

Andreas Heuer
Wiesenstraße 21
38350 Helmstedt
Bautischlerei und -schlosserei

Peter Hille
Wiesenstraße 36
38350 Helmstedt
Einzelhandel vom Lager mit Brennstoffen

Emmerstedter Holzhof UG (haftungsbeschränkt)
Wiesenstraße 36
38350 Helmstedt
Großhandel mit Roh- und Schnittholz

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,
Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (0531) 47 15-0 | Telefax (0531) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE2025050000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB



Mit den genannten gewerblichen Nutzungen sind zwangsläufig Lärmemissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Die vorgesehene Ausweisung eines Wohngebietes im Umfeld gewerblich genutzter Bereiche birgt für das ansässige Gewerbe die Gefahr, dass der Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner zu Einschränkungen der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten führt. Dies wäre aus wirtschaftlicher Sicht jedoch nicht akzeptabel. Von unserer Seite kann die Planung daher nur dann mitgetragen werden, wenn derartige Einschränkungen für das Gewerbe zweifelsfrei auszuschließen sind. Dies sollte im weiteren Planverfahren unbedingt nachgewiesen werden.

In den Planunterlagen wird auf ein vorliegendes schalltechnisches Gutachten hingewiesen, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber weitgehend eingehalten und nachts eingehalten werden. Angesichts der Art der Gewerbenutzungen und deren Nähe zum geplanten Wohngebiet fällt es schwer, diese Aussage nachzuvollziehen. Wir bitten daher darum, die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden Gewerbenutzung mit der geplanten Wohnnutzung im weiteren Planverfahren näher zu erläutern und das erwähnte schalltechnische Gutachten den Planunterlagen beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
im Auftrag

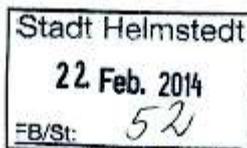
Bernd von Conradi

Abwägung, IHK 24.02.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens werden in der Begründung und im Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplanes näher erläutert und die daraus resultierenden Festsetzungen entsprechend begründet. Die Nähe des geplanten Wohngebietes steht dem Gutachten zufolge in keinem Konflikt mit der bestehenden Gewerbenutzung.

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Herr Dr. Büchsenschuss
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Bearbeitet von Frau Siedentopf
E-Mail: kbd-einsatz@lgn.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
52/61 20 10/69, 52/61 26 10/OTE 345,
05.02.2014

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000
Telefax 0511/106-3095

Hannover
18.02.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - 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 Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der K&D 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.

Mit freundlichen Grüßen


Siedentopf

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
(0511) 106-3000
Telefax
(0511) 106-3095

E-Mail
kbd-einsatz@lgn.niedersachsen.de
Internet
www.lgn.niedersachsen.de
Steuernummer 25/202/26417

Bankverbindung
NordLB Hannover
Konto-Nr. 1900152586 (BLZ 250 500 00)
IBAN DE38 2505 0000 01900152586
(BIC NOLADE2H)

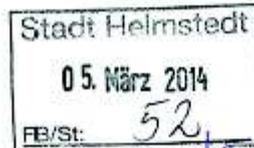
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)
Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover
Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

<p>Vorbemerkung:</p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p>Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt</p> <p>Verfahren: B-Plan OTE 345 und 59. F-Planänderung "Wiesenstraße Ost"</p>
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p>
<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>

Abwägung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.03.2014:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement

**Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“, 59. Flächennutzungsplanänderung OT Emmerstedt „Wiesenstraße Ost“, Stadt Helmstedt
Beteiligungsverfahren – Bedenken aus handwerklicher Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur genannten Bauleitplanung reichen wir Bedenken aus handwerklicher Sicht ein. Die Planung berührt den in der Handwerksrolle eingetragenen Tischlereibetrieb von Andreas Heuer in der Wiesenstr. 23 in 38350 Helmstedt.

Bislang befand sich östlich des Betriebsgeländes eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nunmehr soll das östlich der Tischlerei gelegene Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Beim betroffenen Handwerksbetrieb ist aus unserer Sicht von einer typischen Tischlereiwerkstatt mit einem für das Gewerk üblichen Maschinenpark auszugehen. Entgegen der Angabe in Nr. 2 auf Seite 2 der Begründung, die Tischlerei würde teilzeitbetrieben, sollte der Planungsträger den gewerblichen Störungsgrad nach typisierender Annahme i.S. der BauNVO einstufen und ebenso einen gewerbegebietstypischen Werkstattbetrieb im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO berücksichtigen. Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber fällt derzeit angesichts der Existenzgründung phasenweise noch keine volle Auslastung in der Werkstatt an. Im vorliegenden Fall wäre aber mit einer Nutzungsintensivierung und entsprechend betrieblichen Entwicklung zu rechnen. Deshalb sollten beispielsweise für Verladungen dieselbetriebene Gabelstapler schalltechnisch angesetzt werden. Auch stellt sich die Frage, ob ein Halleninnenpegel von 87 dB(A) oder eher ein Pegelwert bei 93 dB(A) für das Werkstattgebäude realistisch erscheint. Demnach wären die getroffenen Annahmen in Nr. 5 des dankenswerterweise zur Verfügung gestellten Schallgutachtens nochmals zu überprüfen und mit dem Betriebsinhaber abzustimmen.

3. März 2014

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: S3-1st

Ansprechpartner:
Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Telefon 04131 712-154
Telefax 04131 712-215
steinborn@hwk-bls.de

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Friedenstraße 6
21335 Lüneburg

info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

Präsidenten:
Hans-Georg Sander
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:
Norbert Bünten

Volksbank Lüneburger Heide eG
BLZ 240 603 00
Konto 121 568 000
IBAN DE44240603000121568000
BIC GENODEF1NBU

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Konto 49 593
IBAN DE85240501100000049593
BIC NOLADE21LGB



Ausdrücklich begrüßen wir die Aufnahme von Abstandsflächen wie in der Entwurfszeichnung zum zugesandten Bebauungsplan östlich des Betriebsgeländes. Diese Pufferflächen sollten sich nach den Ergebnissen des Schallgutachtens richten. Dazu regen wir an, die Auswirkungen angesichts unserer Fragen und Hinweise auf das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nochmals zu überprüfen.

Hinsichtlich des Planungskonzeptes scheint uns allerdings nicht nachvollziehbar, warum östlich des Tischlereibetriebes eine Abstandsfläche für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorgesehen ist, nicht aber südlich des Betriebsgeländes, wo die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete (WA) erheblich überschritten werden. Hierzu verweisen wir auf die Isophonenkarte Anhang 4.1 des Schallgutachtens. Danach müssten ebenfalls südlich des Geltungsbereiches entsprechende Abstände bereits bei Berücksichtigung des vorliegenden Schallgutachtens eingeplant werden, wenn das Planungskonzept schlüssig ausfallen soll.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Planungsbeauftragter

Abwägung: Handwerkskammer, 11.03.2014

Teilzeitbetrieb/ Vollzeitbetrieb

In der Bestandsbeschreibung der Begründung wird sachlich richtig der holzverarbeitende Betrieb als teilzeitbetrieben beschrieben. Die schalltechnische Untersuchung geht jedoch in ihren Eingangsdaten und Annahmen bereits von einem Vollzeitbetrieb aus (Gutachten, S. 8 ff). Eine mögliche Nutzungsintensivierung wurde hierbei demnach bereits berücksichtigt. Gleiches gilt für das festgesetzte Gewerbegebiet.

Dieselbetriebende Gabelstapler

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden 5 Anlieferungen am Tag in Ansatz gebracht, was ebenfalls für den vorhandenen Betrieb deutlich auf der sicheren Seite liegt. Die Verladung erfolgt i. d. R. per Hand. Es wurde konservativ ein stundenbezogener Schallleistungspegel von LWA,1h = 87 dB(A) je Anlieferung in Ansatz gebracht. Zusätzlich wurde für den nördlichen, bisher ungenutzten Bereich ein Ansatz über gebietstypische Werte getroffen. Aufgrund der konservativen Herangehensweise ist nicht zu erwarten, dass durch den Einsatz eines Gabelstaplers während einer Verladung höhere Pegel im Plangebiet auftreten als berechnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere zukünftig noch anzuschaffende Stapler dem Stand der Technik entsprechen müssen.

Pegelwert Halleninnenpegel

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Innenpegel von 87 dB(A) zzgl. 6 dB Tonzuschlag über eine Dauer von 8 Stunden in Ansatz gebracht. Die Messungen vor Ort ergaben für den Betrieb der maßgeblichen Holzbearbeitungsmaschinen (Kreissäge, Abrichtmaschine, Hobel) mittlere Innenpegel zwischen 74 dB(A) und 87 dB(A). Somit wurde der Einsatz der „lautesten“ Bearbeitungsmaschine (Hobel) über einen als stark konservativ anzusehenden Nutzungszeitraum von 8 h berücksichtigt. Der vorhandene 1-Mannbetrieb wird i. d. R. deutlich geringere Maschineneinsatzzeiten aufweisen. Auch ist nicht für jede Maschine ein Tonzuschlag zu berücksichtigen. Ein Innenpegel von 93 dB(A) ist unrealistisch und daher nicht in Ansatz zu bringen.

Fehlende Pufferflächen im südlichen Wohngebiet

Wie in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 10 ersichtlich, wird auch des geplante Wohngebiet südlich des holzverarbeitenden Betriebes hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen planerisch berücksichtigt, in dem die Baugrenzen entsprechend der Isophonenkarte zurückzusetzen sind. Diese Empfehlung der Untersuchung wurde bei den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt und darüber hinaus schutzbedürftige Außenwohnbereiche nördlich dieser Baugrenze für unzulässig erklärt.



LANDKREIS HELMSTEDT

DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

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

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr

 (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)

Mein Zeichen	Datum
63/6301	04.03.2014

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
52/61 20 10/69; 05.02.2014

Durchwahl
05351/121-2204

**Bauleitplanung - 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteiles Emmerstedt;
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt beabsichtigt, im südlichen Teil der Ortslage Emmerstedt eine bisher dargestellte „gemischte Baufläche“ im Umfang von etwa 2,8 ha gegen eine „Wohnbaufläche“ auszutauschen mit dem Ziel, dort eine mehr oder minder reine Wohnbebauung zu entwickeln. Die Bereitstellung von Wohnbauland bildet dabei erklärtermaßen einen Baustein eines Konzeptes, mit dem dem seit langer Zeit anhaltenden Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden soll. Der Geltungsbereich der aktuellen Änderung soll dabei offenbar bis etwa 45 m südlich der verlängerten Wiesenstraße reichen; die Lageskizze am Beginn des „Planungskonzeptes“ erweckt insofern einen unzutreffenden Eindruck.

Die so beschriebene Planungsabsicht vermag ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB anhand des übersandten Materials noch nicht umfassend zu beurteilen. Die in dem „Planungskonzept“ (das wohl als Vorstufe der Entwurfsbegründung dient) mitgeteilten Überlegungen sind nämlich noch zu unscharf, um sie bewerten zu können. So fehlt insbesondere noch der obligatorische Umweltbericht, und derselbe Text wird undifferenziert sowohl für die Flächennutzungsplan-Änderung wie für die nachfolgende verbindliche städtebauliche Steuerung verwendet. Er kann also nicht hinreichend auf die spezifische Zweckbestimmungen der jeweils betroffenen Planungsebene eingehen, die beim Flächennutzungsplan zuvorderst in der Standortentscheidung unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung liegt. Dessen ungeachtet sind aus meiner Sicht die drei folgenden Punkte bereits als zentrale Konfliktlagen absehbar.

Erstens wird sich mit der in Aussicht genommenen Wohnbebauung ein Immissionskonflikt ergeben zu dem am Rande des aktuellen Änderungsbereiches bestehenden Tischle-reibetrieb. Diesen Konflikt sieht auch die Stadt selbst und hat im Hinblick darauf erklärtermaßen ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, das bei Wahrung bestimmter Rahmenbedingungen – insbe-

sondere der Gewährleistung eines hinreichenden Abstandes voneinander – für die beteiligten Nutzungen ein auskömmliches Emissionskontingent bzw. eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet zu sehen scheint. Das „Planungskonzept“ geht in seinen Abschnitten 3 und 9 jedoch nur sehr kurz und sehr allgemein ein auf dieses Gutachten ein, ohne die betrachtete Ausgangslage, das Ergebnis des Gutachtens und die daraus abgeleiteten abwägenden Schlussfolgerungen darzustellen, so dass ich die Abwägung nicht nachvollziehen kann. Ich empfehle deshalb dringend, die Entwurfsbegründung zu diesem Punkt zu vertiefen und dabei ggf. auch aus dem Gutachten zu zitieren. Dabei wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zweifellos noch keine abschließende Konfliktlösung entwickelt werden müssen, sondern es wird der Nachweis ausreichen, dass mit angemessenen Mitteln eine Konfliktlösung grundsätzlich möglich ist.

Zweitens ist klar, dass mit der baulichen In-Anspruch-Nahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden. Formal lässt sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zwar durchaus damit argumentieren, dass es im vorliegenden Fall um den bloßen Austausch einer bereits wirksam dargestellten gegen eine andere Bauflächendarstellung geht und insofern kein (zusätzlicher) „Verbrauch“ von Naturgütern vorbereitet wird. Der wirksamen Darstellung ist jedoch keine Kompensationsmaßnahme zugeordnet, so dass sich an diese Argumentation auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht mehr anknüpfen ließe. Insofern wäre es kurzfristig, sich auf diese rein formale Betrachtung zu beschränken.

Dies gilt umso mehr, als sich in einem Abstand von rund 50 m südlich des aktuellen Änderungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“ befindet. Die zugehörige Schutzverordnung datiert vom 11.06.1987. Für die verfolgte Planungsabsicht wird dieses Schutzgebiet angesichts des genannten Abstandes zwar keine unmittelbare Bedeutung haben. Da aber der Natur geometrische Grenzziehungen weithin fremd sind, muss damit gerechnet werden, dass auch nördlich des formal geschützten Gebietes ein nicht unerhebliches Potenzial für die Besiedlung mit seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten besteht, wie sie im Landschaftsschutzgebiet bereits existiert, und dass also die Einbußen für den Naturhaushalt erhebliches Gewicht haben werden. Aus diesem Grund werden in jedem Fall umfangreiche Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna durchzuführen sein, um sicherzugehen, dass die Abwägung von einer zuverlässigen Datenbasis ausgeht.

Außerdem ist auch nicht auszuschließen, dass im südlichen Teil des aktuellen Änderungsbereiches europarechtlich geschützte Tierarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder Überwinterungshabitate haben, so z.B. die Zauneidechse und andere im Anhang IV zur FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie diverse Vogelarten im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie. Um späteren artenschutzrechtlichen Hindernissen bei einer Bebauung von vornherein aus dem Weg zu gehen, sollten die entsprechenden Untersuchungen bereits im Rahmen der Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden, denn schon hier ist die grundsätzliche Tauglichkeit des gewählten Standortes zu untersuchen und nachzuweisen.

Aus fachlicher Sicht empfehle ich deshalb Bestandserfassungen zur Flora unter besonderer Berücksichtigung von „Rote-Liste-Arten“ und gesetzlich geschützten Arten sowie zur Fauna, dort insbesondere den Brut- und Gastvögeln, Reptilien und Insekten. Das Erhebungsprogramm entspräche insoweit den Ermittlungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ostfalen Outlet Helmstedt“, deren Ergebnis im „Bericht zur „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna“ aus dem Jahre 2012 dokumentiert ist.

Meinerseits benenne ich als Datenquelle für die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege meinen Landschaftsrahmenplan, der im Internet-Auftritt aufgerufen werden kann. Allerdings korrespondiert der Landschaftsrahmenplan mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes und ist mit einer entsprechenden „Grobmaschigkeit“ und einem entsprechenden Erkenntnisinteresse erarbeitet worden. Er kann schon deswegen nur erste Hinweise und Anhaltspunkte liefern. Für die Flächennutzungsplanung wäre der Landschaftsplan der zugehörige Fachplan des Naturschutzrechts. Außerdem liegt mir eine

jüngere Biotoptypenkartierung vor, die südlich der verlängerten Wiesenstraße den Biotoptyp „Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche mit Nutzung als Pferdeweide“ zeigt. Einen entsprechenden Ausschnitt aus dieser Kartierung füge ich als Anlage zur Kenntnis bei.

Einen „Verbrauch“ von Naturgütern und einen Kompensationsbedarf sieht ersichtlich auch die Stadt, wenn sie im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung mitteilt, es sei grundsätzlich eine externe Kompensation vorgesehen. Nähere Informationen zu Standort und Art – beispielsweise in Gestalt der Bezugnahme auf einen verfügbaren „Flächenpool“ – werden allerdings noch nicht mitgeteilt. Insofern kann ich auch hierzu nicht abschließend Stellung nehmen. Eine externe Kompensation würde ich durchaus begrüßen, denn sie hat sich in vielen Fällen sowohl als fachlich höherwertig als auch als kostengünstiger erwiesen, und soweit sie unter der Obhut der Stadt durchgeführt wird, erübrigt sich zudem das Problem der praktischen Umsetzung, das immer wieder bei Maßnahmen auftritt, die per Festsetzung den Eigentümern der einzelnen Baugrundstücke aufgegeben werden.

Im vorliegenden Fall wäre allerdings auch zu überlegen, inwieweit die Pufferfläche, die zwischen „Wohnbaufläche“ und „Gewerbegebiet“ frei gehalten werden muss, zugleich für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann. Im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung ist angedeutet, diese Pufferfläche solle als „Fläche für die Landwirtschaft“ deklariert werden. Eine Bepflanzung des Pufferstreifens wird zwar dessen Abschirmwirkung nicht signifikant erhöhen, auf diese Weise kann jedoch eventuell der Bedarf an externen Flächen reduziert werden, die im Zusammenhang mit der anstehenden Planung in Anspruch genommen werden müssen.

Drittens ist offensichtlich noch die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ungeklärt. Dazu teilt der Abschnitt 8 des „Planungskonzeptes“ mit, die Eignung des Bodens für eine Versickerung müsse noch überprüft werden. Bereits die im Internet verfügbaren NIBIS-Bodenkarten des Geodatenzentrums Hannover lassen erkennen, dass im fraglichen Bereich staunasse Böden – so genannte Pseudogleye – und im südlichen Teil sogar Niedermoorböden mit oberflächennahem Grundwasserstand anstehen. Unter diesen Voraussetzungen bezweifle ich, dass sich die allgemein anerkannten Regeln der Technik für Versickerungsanlagen in Gestalt insbesondere des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ werden einhalten lassen. Darin wird beispielsweise ein bestimmter Grundwasser-Flur-Abstand gefordert. Für die Niederschlagswasserbeseitigung müsste dann nach einer anderweitigen Lösung gesucht werden.

Von diesen zentralen Punkten abgesehen ergeben sich meinerseits die folgenden Bemerkungen:

- Die Stadt hat sich für eine „Wohnbaufläche“ entschieden mit der – überzeugenden – Begründung, die Schaffung eines „Mischgebietes“ mit seinem charakteristischen Gleichgewicht aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen sei unrealistisch (Abschnitt 3 der Entwurfsbegründung). Dasselbe gilt freilich auch für das längst realisierte ostwärts anschließende Baugebiet „Auf der Kreipke“, so dass ich es für überlegenswert hielte, im Rahmen dieser Änderung auch dort einen anderen Baugebiets-/Bauflächentyp als bisher zu wählen. Dies würde freilich eine Anpassungspflicht für den zugehörigen Bebauungsplan auslösen.
- Dass der aktuelle Änderungsbereich im Osten an einen Graben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung angrenzt, ist bereits im Abschnitt 6 des „Planungskonzeptes“ angedeutet, ebenso die Tatsache, dass sich daraus bestimmte Nutzungsbeschränkungen ergeben. Damit kann es für die Ebene des Flächennutzungsplanes sein Bewenden haben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird es dagegen genauer Festsetzungen bedürfen, die die Gewässerunterhaltung sicher stellen, nachdem diese aus dem östlich anschließenden Baugebiet „Auf der Kreipke“ heraus angesichts der dort vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Einfriedungen nicht mehr möglich ist.

- Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des aktuellen Änderungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Stadt freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.
- Im aktuellen Änderungsbereich selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen jedoch Fundstellen, die mit den Bezeichnungen Gemarkung Emmerstedt Nrn. 2, 26 und 29 in der Fundstellenkartei des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden. Es handelt sich um einen Urnenfriedhof der Eisenzeit und Spuren einer eisenzeitlichen Siedlung. Deren genaue Ausdehnung ist allerdings nicht erkundet, so dass ich ein Hinübergreifen in den Änderungsbereich nicht ausschließen kann. Das blockiert die verfolgte Planungsabsicht nicht, wird jedoch zu gegebener Zeit bestimmte Vorkehrungen erfordern, um ein Bild über die Fundhöflichkeit zu erlangen und eventuelle Funde bergen und dokumentieren zu können.

Zum Vorentwurf des zugehörigen Bebauungsplanes gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Schaefer)

Abwägung, Landkreis, 11.03.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geforderte planerische Detailschärfe wurde sowohl beim Bebauungsplan als auch bei der Flächennutzungsplanänderung angestrebt und die entsprechenden Bestandserfassungen und Kartenkonsultationen durchgeführt. Erklärungen und Zitationen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden eingefügt.

Bemerkungspunkt 1:

In der Tat hat sich das Baugebiet Kreipke in Abweichung zur damaligen Planung zu einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung entwickelt, so dass die nahegelegte Planänderung von einem Misch- in ein Wohngebiet empfehlenswert wäre. Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, dieser Empfehlung nachzukommen. Da eine derartige Planänderung jedoch eine umfangreiche Bestandsermittlung und einen Planungsvorlauf beansprucht wird dies in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Bemerkungspunkt 2:

Durch den Erwerb eines 5-m breiten Streifens am Wassergraben durch die Stadt Helmstedt, ist die Gewässerunterhaltung durch die AEH sichergestellt. Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Bemerkungspunkt 3:

Entsprechende Quellenauswertungen sind im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt.

Bemerkungspunkt 4:

In die Begründung des Bebauungsplanes wurde aufgenommen, dass auf Grund der archäologischen Fundstellen in der weiteren Umgebung für Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Stadt Helmstedt
FB Planen und Bauen
Herrn Dr. Jan Büchsenschuß
Postfach 16 40
38336 Helmstedt

Bezirksstelle Braunschweig
Fachgruppe 2
Helene-Künne-Allee 5
38122 Braunschweig
Telefon: 0531 28997-0
Telefax: 0531 28997-211

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599
IBAN: DE79 28050100 0001994599
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO

Steuernr.: 64/220/14299
USt-IdNr.: DE246610294

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
		Dr. Pia Kleeberg	- 224	pia.kleeberg@lwk-niedersachsen.de	06.03.2014

Bauleitplanung Helmstedt

59. Flächennutzungsplanänderung OT Emmerstedt „Wiesenstraße Ost“

Ihr AZ.: 52/61 20 10/69 vom 05.02.2014
Unser AZ.: 85-2-HE-HE-KI-mü

Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

Ihr AZ.: 52/61 26 10/OTE 345 vom 05.02.2014
Unser AZ.: 86-2-HE-HE-KI-mü

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Büchsenschuß,

die Stadt Helmstedt beabsichtigt im Parallelverfahren zur 59. Flächennutzungsplanänderung den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß, befindet sich am südlichen Ortsrand Emmerstedts und wird über die Wiesenstraße erschlossen. Im Norden und Osten grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befinden sich Grünflächen, Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M), Gewerbegebiet (G) für eine Tischlerei und Wohnbauflächen (W) dar.

Nachdem wir die Planunterlagen geprüft haben, weisen wir auf Folgendes hin:

Da der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen ein dauernd anhaltendes umweltpolitisches Problem darstellt, sollten bei der geplanten Wohnbeschaffung mit dem Ziel der Hinzugewinnung von Einwohnern zunächst die Leerstände in der Substanz geprüft werden. Durch eine Reaktivierung, d.h. Nachnutzung der Leerstände kann der Flächenverbrauch eingedämmt werden.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wir gehen davon aus, dass der Bewirtschafter/Eigentümer über das Planungsvorhaben vorzeitig in Kenntnis gesetzt wurde.

Jeder Flächenverlust stellt aus landwirtschaftlicher Sicht eine Belastung dar und sollte so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen, die im vorliegenden Planentwurf abseits von dem Plangebiet festgesetzt werden sollen. Wir empfehlen an dieser Stelle den Eingriff in den Naturhaushalt z. B. durch finanzielle Ausgleichszahlungen zu kompensieren oder das Geld in die Aufwertung bereits vorhandener Biotopflächen fließen zu lassen. Eine weitere geeignete Maßnahme ist die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen.

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, von welchen gelegentlich durch Bewirtschaftung Emissionen ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Wir empfehlen, diesen Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Abschließend halten wir fest, dass zum Planvorhaben im Grundsatz keine Bedenken bestehen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer vorgetragenen Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Pia Kleeberg
Ländliche Entwicklung

Abwägung, Landwirtschaftskammer, 11.03.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie anhand des Baulückenkatasters in der Begründung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes gezeigt werden konnte, sind Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns bereits ausgereizt. Eine baulich gut zu integrierende Lage wie das Plangebiet ist einer Planung auf dem freien Feld vorzuziehen. Da der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Fläche der Investor des Bauvorhabens ist, besteht eine umfassende Kenntnisnahme. Die potentiellen Emissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind berücksichtigt und, wie angeführt, als ortsüblich hinzunehmen eingestuft worden.

11. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken, Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB



LANDKREIS HELMSTEDT

DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz

Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

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

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr

 (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
OTE 345; 13.05.2014

Durchwahl
05351/121-2204

Mein Zeichen
63/6301

Datum
11.06.2014

Bauleitplanung - 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortschaft Emmerstedt; hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einem Vorentwurf zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich bereits unter dem 04.03.2014 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen mitgeteilt, die sich zum Teil auf Gesichtspunkte mit grundsätzlicher Bedeutung bezogen. Seither ist der räumliche Geltungsbereich der Änderung nach Süden hin bis an den Bruchgraben erweitert und dort die im Prinzip bereits bisher geltende „Fläche für die Landwirtschaft“ explizit dargestellt worden; ansonsten ist es bei den Bauflächendarstellungen geblieben, die schon der Vorentwurf enthalten hatte. Im Übrigen ist die Entwurfsbegründung inzwischen in ihre endgültige Form gebracht worden. Den daraus entstandenen Entwurf beurteile ich in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Zu dem Nutzungskonflikt, der sich aus der Nachbarschaft des vorhandenen Holzverarbeitenden Betriebes mit seinen Emissionen zu der geplanten Wohnbebauung mit ihrem Schutzanspruch ergibt, liegt mir inzwischen einerseits das schalltechnische Gutachten vor, das die Stadt ihren Überlegungen zu Grunde legt, und andererseits sind im Anschluss daran auch die Überlegungen in der Entwurfsbegründung zu diesem zentralen Problem der Planung vertieft worden. Nach dem Gutachten werden bei konservativen Annahmen zur Betriebsführung zwar die beiden Flurstücke unmittelbar östlich des Betriebsgrundstückes des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie die Flächen unmittelbar südlich des Wiesenweges einer Schallbelastung ausgesetzt sein, die mit dem Schutzanspruch selbst eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht mehr vereinbar ist, im Übrigen werden jedoch die einschlägigen Orientierungswerte aus der DIN 18005, Teil 1 sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Eine – offenbar recht umfangreiche – Optimierung der Betriebsgebäude vorausgesetzt, die allerdings wohl nicht er-

zwungen und damit auch nicht ohne Weiteres in den Planungsüberlegungen vorausgesetzt werden kann, lässt sich das rechnerische Ergebnis noch graduell verbessern.

1

In den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung findet das Ergebnis des Gutachtens allerdings keine unmittelbare Berücksichtigung; die gewählte Lösung vermag deshalb auch bei Berücksichtigung der spezifischen Zweckbestimmung des Flächennutzungsplanes und seiner daraus resultierenden „Grobkörnigkeit“ nicht ohne Weiteres zu überzeugen. Die „Wohnbaufläche“ und die „gewerbliche Baufläche“ als prinzipiell unverträgliche Bauflächentypen treffen nämlich unmittelbar aufeinander, so dass auf den ersten Blick der Eindruck eines unbewältigten Konfliktes entsteht und außerdem Erwartungen geweckt werden, die sich so nicht einlösen lassen werden. Die Flurstücke 113/3 und 113/12 eignen sich nämlich auch nicht als Hausgärten zu den Wohngebäuden, nachdem die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 nach dessen Abschnitt 1.1 (zitiert in Anlage 2 zu dem Gutachten) bereits auf den Rand der Bauflächen und Baugebiete bezogen werden sollen. Die Nutzung der Freiflächen ist integraler und sogar wertbestimmender Bestandteil einer Einfamilienhausbebauung. Insofern lieferte der Vorentwurf der Änderung mit der darin enthaltenen Pufferfläche ein überzeugenderes Bild, und auch der parallel zur Diskussion stehende Entwurf des Bebauungsplanes trifft eine andere Entscheidung. Unter diesen Umständen empfehle ich, allgemein dem Prinzip der räumlichen Trennung der unverträglichen Nutzungen in geeigneter Weise in der Planzeichnung Ausdruck zu geben, und parallel dazu auch die Begründung nochmals zu ergänzen.

Bezüglich der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat sich die Stadt inzwischen offenbar für die Möglichkeit entschieden, auf dieser Planungsebene mit den schon bisher geltenden Baugebietsdarstellungen zu argumentieren und die Auseinandersetzung mit diesen Belangen im Wesentlichen auf die Ebene des Bebauungsplanes zu verweisen. Das bedauere ich zwar, muss die Entscheidung der Stadt jedoch akzeptieren. Immerhin zitiert die Entwurfsbegründung jetzt Passagen aus der Entwurfsbegründung zu dem zugehörigen Bebauungsplan, so dass die Größenordnung der Versiegelung und damit auch des Kompensationsbedarfes abschätzbar wird. Damit ist ein Minimalprogramm abgearbeitet, das zwar aus naturschutzfachlicher Sicht im Ergebnis nicht wirklich überzeugen kann, aber formal eine schlüssige Argumentation darstellt.

Meine Hinweise zu möglichen Datenquellen bzw. zu den erforderlich erscheinenden Kartierungen sind damit an dieser Stelle obsolet geworden. Geblieben ist freilich das Risiko, dass die spätere Realisierung der verfolgten Entwicklungsabsicht an den artenschutzrechtlichen Verboten des Bundes-Naturschutzgesetzes scheitern kann; daran erinnere ich ausdrücklich.

2

Die Frage nach dem Umgang mit dem anfallenden **Niederschlagswasser** ist in der Entwurfsbegründung noch immer nicht schlüssig beantwortet, so dass ich in diesem Punkt meine Bedenken aus der Stellungnahme vom 04.03.2014 wiederholen muss. Im Abschnitt 7 der Entwurfsbegründung wird oben auf Seite 6 zwar die „**Abwasserentsorgung**“ erörtert, diesen Begriff und die dort mitgeteilte Lösung beziehe ich jedoch nur auf die Ableitung des anfallenden **Schmutzwassers**. Auch die Abwägung über meinen diesbezüglichen Planungsbeitrag aus dem vorausgegangenen Beteiligungsverfahren enthält keine Informationen über den Umgang mit dem Niederschlagswasser. Das vorliegende orientierende Baugrundgutachten aus dem März 2014 scheint auf den ersten Blick zwar durchaus Indizien dafür zu liefern, dass eine Versickerung möglich wäre, indem es einerseits im Abschnitt 2.3 Grundwasser-Flur-Abstände zwischen 1,6 m und 2,0 m nennt und andererseits im Abschnitt 3.4 die Möglichkeit einer oberflächennahen Versickerung von Regenwasser ausdrücklich bejaht, dennoch halte aus mehreren Gründen keine regelgerechte und zugleich praktikable Lösung in dieser Richtung für denkbar. Im Einzelnen werde ich auf diese Problematik in meiner Stellungnahme zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes „Wiesenstraße Ost“ eingehen. Bis auf Weiteres bleibt es also in diesem Punkt bei meinen schon früher geäußerten Bedenken.

Meiner Empfehlung, auch die ostwärts anschließenden Flächen in den aktuellen Änderungsbereich einzubeziehen und dort ebenfalls den Wandel von der ursprünglich gedachten Nutzungsmischung zur rein wohnbaulichen Nutzung (nach-) zu vollziehen, ist die Stadt grundsätzlich zu

folgen bereit, wird dies jedoch einem gesonderten Änderungsverfahren vorbehalten. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, diesen Planungsbeitrag zu wiederholen.

Zur Unterhaltung des Grabens am östlichen Rand des aktuellen Änderungsbereiches wird auf meinen diesbezüglichen Planungsbeitrag hin mitgeteilt, die Stadt beabsichtige, einen entsprechend dimensionierten Geländestreifen zu erwerben und von dort aus die Unterhaltungsarbeiten durchzuführen. Dazu sollen im zugehörigen Bebauungsplan nähere Festsetzungen getroffen werden. Mein Planungsbeitrag zu diesem Punkt ist damit auf der hier in Rede stehenden Planungsebene erledigt.

Zu Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen im aktuellen Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung liegen mir keine neuen Erkenntnisse vor.

Meinen Hinweis auf die bekannte archäologische Fundstelle hat die Stadt zur Kenntnis genommen und beantwortet ihn durch einen Verweis auf den zugehörigen Bebauungsplan, in dem auf den unter diesen Umständen geltenden Genehmigungsvorbehalt hingewiesen werden soll. Damit kann es hier sein Bewenden haben. Auch auf diesen Punkt werde ich allerdings noch in meiner Stellungnahme zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes eingehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Schaefer)

Abwägung: Landkreis, 07.07.2014

Punkt 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist dahingehend ergänzt worden, dass die Problematik und die planerische Lösung dieses Problems, die im Bebauungsplanverfahren bereits dargelegt werden, um die potentielle Konfliktsituation zwischen einer gewerblichen Fläche und einer direkt angrenzenden Wohnbaufläche ausführlich diskutiert werden.

Parzellenscharfe Darstellungen übertreffen die übliche Detailschärfe eines Flächennutzungsplanes. Dass die Flurstücke 113/3 und 113/12, die im Bebauungsplan als unüberbaubare Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und damit deren Funktion als Pufferzone erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden, wird städtebaulich begründet. Mit den Darstellungsmöglichkeiten des § 5 BauGB und der Planzeichenverordnung kann der Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen nicht abschließend gelöst werden.

Punkt 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde an dieser Stelle mit dem Verweis auf die detaillierten Aussagen im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens ergänzt und die Planungsergebnisse zur Niederschlagswasserbeseitigung zusammenfassend mitgeteilt.

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Familie Astrid Wolter und
Familie Peter Hille

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
38350 Helmstedt



17.05.2014

Einspruch gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiesenstraße Ost“
Widerspruch gegen den Bebauungsplan OTE 345

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit legen wir Einspruch ein gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiesenstraße Ost“. Von der Änderung sind mehrere Grundstücke betroffen, deren Eigentümer die Familie Hille ist. Darum lehnen wir eine Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Wir halten an dem bisher gültigen Flächennutzungsplan fest, damit eine wirtschaftliche Entwicklung unseres Betriebes auch zukünftig weiterhin möglich ist(s. Schreiben vom 30.08.2013). Ein Nebeneinander von Gewerbegebiet und einer gemischten Baufläche bietet eine bessere Verträglichkeit und weniger Konfliktpotential mit zukünftigen möglichen Nachbarn als eine Nachbarschaft von einem reinen Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet.

Wir sind ebenfalls nicht damit einverstanden, dass unsere Flächen überhaupt neu überplant werden und in den Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ mit einfließen. Wir widersprechen hiermit ebenfalls dem vorgestellten Bebauungsplan OTE 345.

Unsere grundsätzlichen Interessen als Grundstückseigentümer sind hier übergangen worden und werden grundlos beschnitten. Ein gültiges Gutachten, welches dem Betrieb Bestandschutz garantiert, ist in die Planung gar nicht aufgenommen worden. Die Stellungnahme der IHK, des Gewerbeaufsichtsamtes und der Handwerkskammer und deren ausgeführte Bedenken sind bei dieser geplanten Bebauung sehr wohl gegeben, dies wird auch im Umweltbericht deutlich dargelegt. Der Kommentar der Baubehörde bei der Prüfung der IHK und Handwerkskammer-Einwände ist nicht zutreffend. Das Konfliktpotential ist hier vorhanden.

1 von 2

4 Der eigentliche Zweck der Flächennutzungsplanänderung bedarf unbedingt einer genauen
Überprüfung. Es ist bekannt, dass in Emmerstedt, noch mehr aber in der Stadt Helmstedt und
Umgebung, sehr viel Leerstand an Wohnungen und Häusern vorhanden ist. Es ist deswegen
5 nicht zwingend erforderlich, neue Wohnflächen zu erschließen und landwirtschaftliche
Flächen zu versiegeln. Zusätzlich bestätigen die Prognosen weiter sinkende Einwohnerzahlen
und dementsprechend sind weitere freiwerdende Wohnungen und Häuser zu erwarten. Auch
6 der beschriebene Erholungscharakter in Nachbarschaft von Gewerbe ist ganz klar nicht
gegeben. Außerdem ist die geplante Verkehrserschließung für die geplanten Häuser, kritisch
zu hinterfragen. Die engen Straßen bei der geplanten dichten Bebauung geben keinen Raum
für Parkmöglichkeiten. Insbesondere die Zufahrt für LKW, z.B. Müllabfuhr und im Notfall
die Feuerwehr, wird durch abgestellte Fahrzeuge unmöglich. Es ist auch eine Anbindung an
den öffentlichen Nahverkehr nur über lange Fußwege gegeben.

7 Besonders kritisch ist aber die Ableitung von Regenwasser durch die Versiegelung zu
beurteilen. Schon jetzt ohne Versiegelung ist der Kanal in der Wiesenstraße nicht in der Lage
die anfallenden Regenwassermengen ordentlich abzuleiten. Das Wasser tritt aus den Gullis.
Zusätzlich wird durch die geplante Ableitung der vorhandene Bach überfordert sein und die
angrenzenden Anlieger in der Kreipke werden dadurch Probleme bekommen. Die
Feuchtgebiete/Wiesen am Bach sind in ihrer Pufferfunktion nicht ersetzbar.

8 Außerdem wird im Umweltbericht die vorhandene Fledermauspopulation nicht erwähnt.
Dem geplanten Bebauungsplan OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ kann unter den angeführten
Gründen in der vorgeschlagenen Form nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. (FH) Astrid Wolter



Dr.-Ing. Klaus Ulrich Wolter



Erika Hille

Peter Hille



Martina Hille

Kopie an: Landrat des LK HE; Bürgermeister und Ortsrat v. Emmerstedt; Rat der Stadt; LK
HE Bauaufsicht H. Schäfer

Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich sowohl auf die Flächennutzungsplanänderung als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes. Teilweise ist eine thematische Trennung nicht nachvollziehbar. Die Abwägung erfolgt daher gleichzeitig für beide Bauleitpläne.

Zu Punkt 1:

In der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Baugebiete, sondern Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) dargestellt. Bauflächen stellen die allgemeine Nutzung dar, die durch Bebauungspläne und deren Festsetzungen von Baugebieten konkretisiert werden. Wie aus dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ersichtlich ist, wird dort auf der Basis der Flächennutzungsplanänderung kein reines Wohngebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung trägt bereits den bereits vorhandenen und zu erwartenden Emissionen des Gewerbegebietes Rechnung. Des Weiteren wird ebenfalls in diesem Sinne durch die Ackerflächen östlich und der Wiesenstraße südlich des Gewerbegebietes eine Pufferzone geschaffen, sodass es ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nur im nördlichen und westlichen, nicht weiter überplanten, angrenzenden Gebiet geben wird.

Das grundsätzlich bestehende höhere Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen im Vergleich zu Gewerbe und einem Mischgebiet ist erkannt und durch die Erstellung eines entsprechenden Schallgutachtens berücksichtigt worden. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens sind die entsprechenden Festsetzungen getroffen worden.

Derzeit befindet sich in dem vorhandenen Gebäude ein Holzverarbeitender Betrieb. Im Gebiet nördlich dieses genutzten Gebäudes existiert aktuell und schon seit Jahren gar kein Gewerbe.

Das schalltechnische Gutachten geht auf diesen nördlichen Flächen in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen Holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führen, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmfaltung ergeben. Da nicht fundiert vorgetragen wird, wieso sich keine wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für einen Betrieb der Eigentümer auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, kann der Plangeber keine weiteren Aussagen dazu treffen.

Es ist eine andere Sache, ob sich auf Grund der Festsetzungen Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff Baugesetzbuch ergeben. Dies vermag der Plangeber nicht gänzlich auszuschließen, sieht es jedoch als wenig wahrscheinlich an.

Zu Punkt 2:

Im Gegensatz zur derzeitigen Situation, in der sich das Grundstück der Familie Hille als unbeplanten Innenbereich darstellt, sichert der Bebauungsplan dort planungsrechtlich gewerbliche Nutzungen. Die Thematik des Bestandschutzes wird durch den Bebauungsplan nicht berührt

Zu Punkt 3:

Dass ein Konfliktpotential besteht, kann nicht verleugnet werden. Der Bebauungsplan bewältigt die städtebaulichen Konflikte.

Zu Punkt 4:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist die Bereitstellung von neuen Wohngebieten ein unverzichtbarer Bestandteil im Konzept der Einwohnerbindung. Sinkende Einwohnerzahlen und baulicher Leerstand beziehen sich nicht direkt aufeinander, auch wenn es vom reinen Zahlenwerk rational erscheint, dass der Leerstand mit Wohnungssuchenden und Bauwilligen beseitigt werden könnte. De facto ist es vielmehr so, dass Einwohner aus leerstehenden Stadtgebieten ausziehen und in einem Wohngebiet neu bauen wollen. Wenn dann die Stadt nicht selbst Wohngebiete zur Verfügung stellt, gehen diese Einwohner der Stadt endgültig verloren, da sie dann woanders bauen. Die immense Nachfrage nach den Bauplätzen an der verlängerten Wiesenstraße veranschaulicht diese Tendenz deutlich.

Zu Punkt 5:

In den Begründungen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wird lediglich darauf hingewiesen, dass unbebaute Flächen in der Nähe von Siedlungen grundsätzlich eine Bedeutung für die Naherholung haben und die Bebauung dieser Flächen insofern einen Eingriff im naturrechtlichen Sinne bedeutet.

Zu Punkt 6:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten die Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr. Die Dimensionierung der Straßenfläche entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen und orientiert sich an den Proportionen der bereits vorhandenen Wiesenstraße. Parkplätze stehen im Straßenraum nur eingeschränkt zur Verfügung. Dies stellte in der Wiesenstraße bisher kein Problem dar. Künftige Bauherren können sich auf diese Situation einstellen und für eine entsprechende Anzahl von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken sorgen. Die ungünstige Wegeentfernung zum öffentlichen Personennahverkehr ist vom Plangeber erkannt worden. Dies wird hingenommen.

Zu Punkt 7:

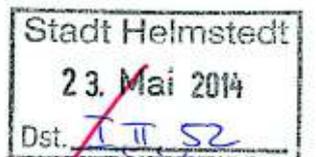
Der Begründung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Regenwasser vom Privatweg und dem zusätzlichen Stück Wiesenstraße über das Flurstück 114/5 erfolgt. Die Privatgrundstücke werden das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert.

Zu Punkt 8:

Es ist nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich, dass gelegentlich bestimmte Fledermausarten zu beobachten sind, auch wenn die Begehung des Geländes dies nicht bestätigt hat. Einige Fledermausarten bevorzugen gerade Siedlungsränder als Lebensraum und sind somit auch in angrenzenden Wohngebieten zu finden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das überplante Gelände keine exklusiven Habitatstrukturen bietet, die im näheren Umfeld nicht vorhanden sind und auch in der Zukunft erhalten bleiben werden. Da das Baugebiet nur über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Bauplätzen verfügt, ist die räumliche Verdrängung der vorhandenen Fledermäuse äußerst begrenzt. Darüber hinaus haben die vorkommenden Fledermäuse ausreichend Zeit, in benachbarte Ausweichquartiere abzuwandern.

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Ihre Zeichen/Nachricht vom
OTE 345 / 13.05.2014

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Berndt von Conradi

Unsere Zeichen
II co-ek

E-Mail
conradi@braunschweig.ihk.de

Telefon
0531 4715-248

Fax
0531 4715-297

Datum
22.05.2014

Bebauungsplan Nr.OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ der Stadt Helmstedt und 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt

- Unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Bauleitplanverfahren hatten wir uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.02.14 geäußert. In diesem Schreiben hatten wir auf die entstehende Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes mit den bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld des ehemaligen Sägewerkes an der Wiesenstraße hingewiesen. Weiterhin hatten wir mitgeteilt, dass die Planung von unserer Seite nur dann mitgetragen werden kann, wenn - aus dem Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner resultierende - Einschränkungen für das Gewerbe zweifelsfrei auszuschließen sind.

Zwischenzeitlich wurde uns von der Stadt Helmstedt das schalltechnische Gutachten des TÜV Nord vom 09.01.14 zur o.g. Planung übersandt. Dem Gutachten zufolge soll eine verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung bei Einhaltung bestimmter planerischer Rahmenbedingungen (Abstandsfläche östlich des ehemaligen Sägewerks, Rücksprung der Wohnbaugrenzen südlich des ehemaligen Sägewerks, dort auch Reglementierung des schutzbedürftigen Außenwohnbereiche) gewährleistet sein. Allerdings ist festzustellen, dass das Gutachten in seinen zugrunde liegenden Annahmen von den derzeit betriebenen Gewerbenutzungen ausgeht. Von den Eigentümern der gewerblich genutzten Flächen im Bereich des ehemaligen Sägewerks wurde uns jedoch mitgeteilt, dass in Zukunft auch wieder eine weitaus intensivere gewerbliche Nutzung des Areals angestrebt werde. Diese Option wird im schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord jedoch nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde sehen wir in der auf dem Gutachten basierenden Planung keine geeignete Basis zur Wahrung der Interessen und Rechte der gewerblichen Immobilieneigentümer und -nutzer. Vielmehr werden deren Möglichkeiten zur Wiederaufnahme einer intensiveren Gewerbenutzung (wie etwa des früheren Sägewerksbetriebs) beschnitten. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

1



Des Weiteren ist geplant, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf Flächennutzungsplanebene durch eine Herabstufung von gewerblich nutzbaren Bauflächen einzuschränken. Dies betrifft die beiden folgenden (außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen) Areale:

- 2
- 1.) Areal Hauptstraße 49: Das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal soll künftig als gemischte Baufläche festgesetzt werden.
 - 2.) Areal Wiesenstraße 38: Das bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Areal soll künftig als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind diese Herabstufungen zu missbilligen. Auch hier gilt, dass die Eigentümer der Flächen an einer Fortführung bzw. erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung interessiert sind. Dementsprechend bitten wir die Stadt Helmstedt, die Bauleitplanung an den legitimen Interessen der Immobilieneigentümer zu orientieren und auf diese Herabstufungen zu verzichten.

3

Wie dem Vorstehenden zu entnehmen ist, führt die o.g. Bauleitplanung zu einer Verschlechterung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung. Die Planung liegt somit nicht im Interesse der gewerblichen Immobiliennutzer und -eigentümer. Daher gehen wir davon aus, dass Eigentümer und Nutzer der gewerblich genutzten Flächen nicht an den entstehenden Kosten etwa für Ausgleichsflächen oder Erschließungsmaßnahmen beteiligt werden. Sollte entgegen unserer Erwartung eine solche Kostenbeteiligung dennoch nicht auszuschließen sein, bitten wir die Stadt Helmstedt um eine umgehende Benachrichtigung der Betroffenen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
Im Auftrag

Berndt von Conradi

Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich sowohl auf die Flächennutzungsplanänderung als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes. Teilweise ist eine thematische Trennung nicht nachvollziehbar. Die Abwägung erfolgt daher gleichzeitig für beide Bauleitpläne.

Zu Punkt 1:

Der derzeit in dem vorhandenen Gebäude ansässige holzverarbeitende Betrieb nutzt die Maschinen und Räumlichkeiten nur stundenweise. Im Gebiet nördlich dieses genutzten Gebäudes existiert aktuell gar kein Gewerbe.

Das schalltechnische Gutachten geht in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führt, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmentfaltung ergeben.

Es ist eine andere Sache, ob sich auf Grund der Festsetzungen Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff Baugesetzbuch ergeben. Dies vermag der Plangeber nicht gänzlich auszuschließen, sieht jedoch als wenig wahrscheinlich an.

Zu Punkt 2:

Die Änderung der Bauflächen im Flächennutzungsplan sind keine Festsetzungen sondern Darstellungen. Das heißt, diese Darstellungen spiegeln grundsätzlich langfristige Nutzungsvorstellungen der Stadt Helmstedt wider, ohne ein verbindliches Baurecht zu schaffen.

Die Bebauung an der Hauptstraße zwischen dem Friedhof und der Kreipcke ist derzeit geprägt von Wohnbebauung. Städtebaulich macht es an dieser vielbefahrenen Landesstraße Sinn, eine gemischte Nutzung anzustreben. Eine inselartige gewerbliche Baufläche lässt sich mit großer Wahrscheinlichkeit nicht in einem Bebauungsplan umsetzen. Eine gemischte Nutzung schließt eine gewerbliche Nutzung nicht aus. Dagegen würde ein Gewerbegebiet nur noch in dem in § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehenen engen Umfang erlauben. Es ist zu bezweifeln, dass dies tatsächlich im Sinne der Grundstückseigentümer ist.

Angesichts der oben erwähnten Zielvorstellung, an der vielbefahrenen Hauptstraße in Emmersedt gemischte Nutzungen zu entwickeln, macht es städtebaulich keinen Sinn, in einer ruhigen Wohnstraße weitere Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Zu Punkt 3:

Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird das Areal des Gewerbegebietes als bereits versiegelt angenommen, sodass hier keine Kosten für etwaige Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Die Ermittlung Kosten für Straßenausbauten oder Erschließungsmaßnahmen wird aufgrund des Beitragsrechtes durch die Stadt Helmstedt erhoben.

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Aufgestellt: Helmstedt, den 08.07.2014

Im Auftrag

B r u m u n d

