

**V o r l a g e**

an den Verwaltungsausschuss  
über den Bau- und Umweltausschuss  
über den Ortsrat Emmerstedt

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord", 2. Änderung  
– Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) –**

Der zweite Durchgang wird erforderlich, weil neben der nicht korrekten Übernahme einiger Festsetzungen aus der Ursprungsfassung auf zwei Teilflächen (1. Durchgang), von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden ist, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen. Derartige bauliche Anlagen waren bisher aus gestalterischen Erwägungen unzulässig.

Da im Rahmen der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (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) BauGB verzichtet.

Der Planstand erlaubt nun die erneute 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. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. Änderung) und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. Änderung) soll mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. H.K. Otto

Anlage  
Begründung

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet entspricht dem Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. OTE 309 „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von etwa 31 ha und grenzt im Osten an die Bundesstraße B244 und im Süden an die Gemeindestraße „Zur Neuen Breite“.

Das Plangebiet kann dem Auszug des Bebauungsplanes Nr. OTE 309 entnommen werden.

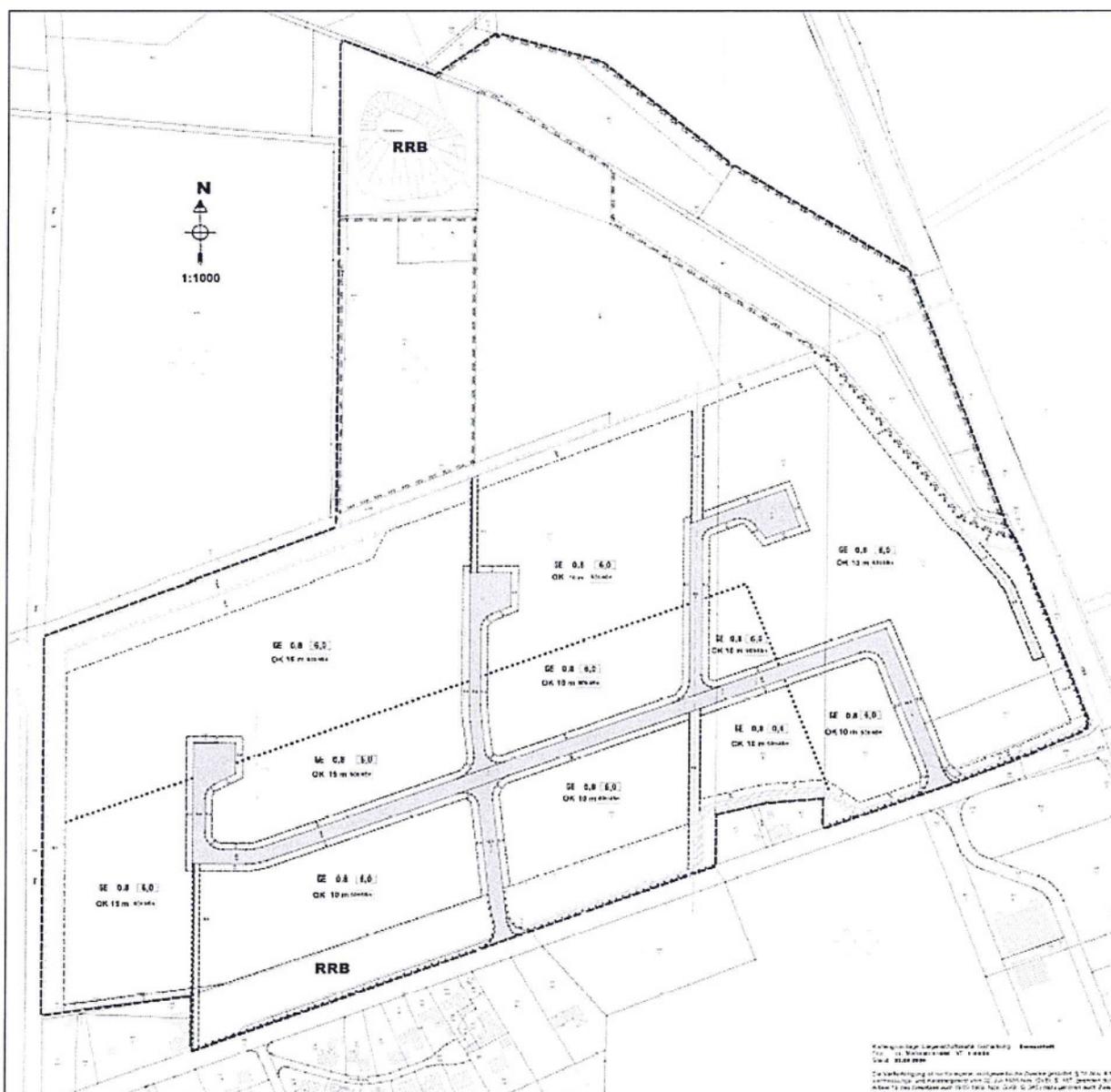


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2004 

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung wird erforderlich, weil bei der 1. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung auf einer Teilfläche der flächenbezogene Schalleleistungspegel und auf einer anderen Teilfläche die Baumassenzahl nicht korrekt übernommen worden ist.

Des Weiteren ist von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen. Derartige bauliche Anlagen waren bisher aus gestalterischen Erwägungen unzulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung werden alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der 1. Änderung OTE 309 aus dem Jahr 2004 geprüft und, sofern sie im Vergleich mit der Ursprungsplanung einen Übernahmefehler enthalten, den Festsetzungen der benachbarten Gebiete und damit der ursprünglichen Planungsabsicht entsprechend geändert. Das der rechtskräftigen Planung zugrunde liegende Konzept und die weiteren textlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden dabei nicht geändert.

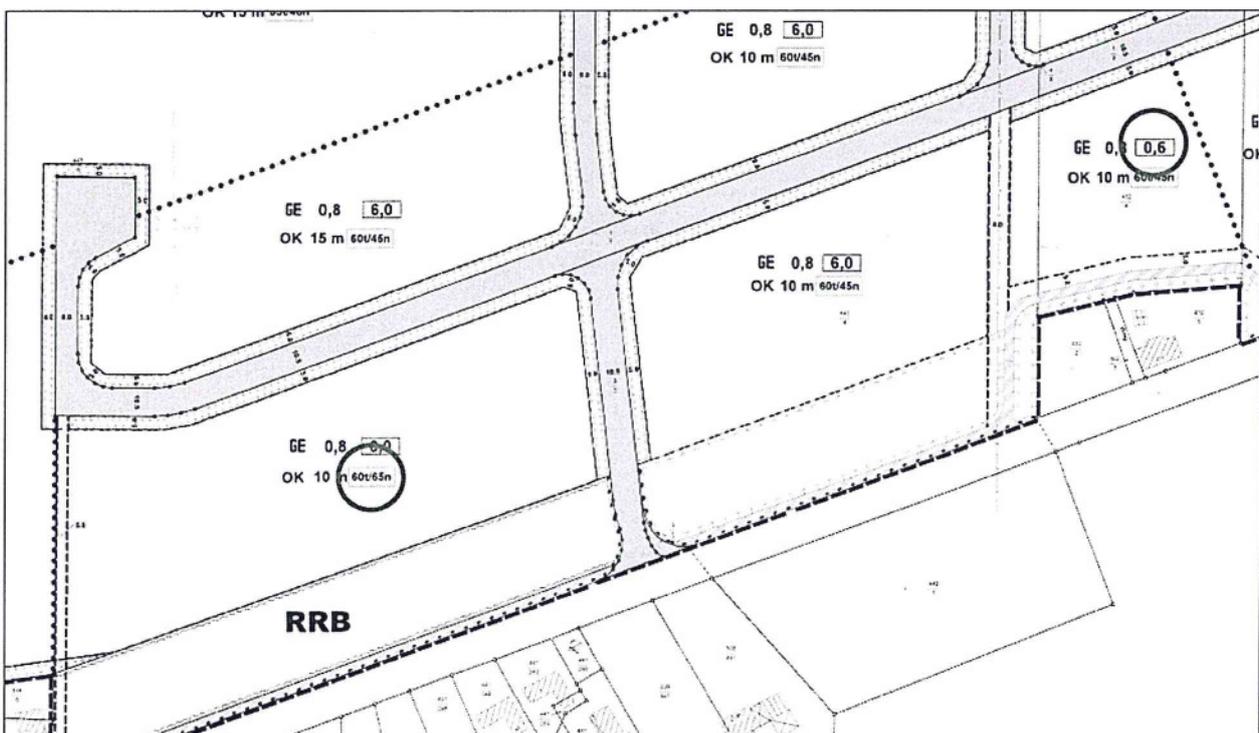


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan OTE 309 mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Markierungen der Übernahmefehler

## 3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich zum einen um Korrekturen von Übernahmefehlern des Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ und dessen 1. Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, und zum anderen um die teilweise Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 6, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet.

Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 20.09.2013 zugrunde zu legen. Die Begründungen für die Ursprungsfassung und der 1. Änderung sind für die Beurteilung der Planfassung der 2. Änderung heranzuziehen. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

**a) Anpassung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels,  
§ 1 (4) BauNVO**

Im westlichen Teilgebiet wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 65 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht korrigiert. Diese Werte entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes OTE 257, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden orientieren, und harmonisieren mit den baulichen Nutzungen der benachbarten Gebiete. Die Notwendigkeit der Korrektur besteht in der durch einen Übernahmefehler verursachten zulässigen Lärmemission in der Nacht, welche sich bei tatsächlicher Ausnutzung auf die benachbarte Wohnbebauung im Süden auswirken und zu unzulässigen Lärmimmissionswerten nach der TA Lärm führen würde. Um diesen potentiellen Konflikt zwischen zulässiger Immission und zulässiger Emission von vorn herein auszuschließen, werden die Werte entsprechend angepasst.

**b) Anpassung der Baumassenzahl (BMZ),  
§ 21 BauNVO**

Im östlichen Teilgebiet wird die zulässige Baumassenzahl von 0,6 auf 6,0 korrigiert und damit an die Festsetzungen der Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes OTE 257 angepasst.

**c) Aufhebung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 6 für das gesamte Plangebiet und  
erneute Festsetzung des Inhalts der TF 6 für ein Teilgebiet  
§ 9 (6) BauGB**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, lautet:

„Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig“

Anlass dieser Festsetzung ist der § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes und der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, die besagen, dass Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m an Kreis-, Landes- und Bundesstraßen unzulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen ist diese Festsetzung auf alle nicht überbaubaren Flächen erweitert worden. Auf Grund wiederholter Anträge von Eigentümern, an den Rändern ihrer Grundstücke Zäune, Werbeanlagen und weitere Nebenanlagen errichten zu dürfen, ist diese restriktive Festsetzung dahingehend abgewogen worden, dass gestalterische Belange innerhalb des Gewerbegebietes nachrangig zu betrachten sind. Nicht geändert wird die Verpflichtung, in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen Baumanpflanzungen vorzunehmen. Daher können nach § 23 Abs. 5 von der Bauaufsichtsbehörde auch dann nur bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn durch diese die Anpflanzverpflichtung nicht behindert wird.

Im östlichen Planbereich entlang der Bundesstraße 244 bleibt die textliche Festsetzung mit dem Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen bestehen, da nach § 9 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

#### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Mit der 2. Änderung sind daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, die Überwachung der Umweltauswirkungen und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 (3) BauGB verzichtet.

#### **5. Verfahrensablauf**

Durch die 2. Änderung der Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es wird daher das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.