

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. P 351 "Am Stephani – Friedhof"
- Auslegungsbeschluss-**

Auf der Suche nach Bauplätzen im Stadtgebiet von Helmstedt wurde die sogenannte Friedhofserweiterungsfläche auf die Eignung als Wohnbauland überprüft. Es wurden Bebauungsvorschläge und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, sowie ein Bebauungsplanentwurf erstellt.

Außerdem wurden zwischenzeitlich die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind in Anhang 3 dargestellt und mit einer Abwägung versehen. Einige Anregungen sind in der Planung berücksichtigt worden.

Die Erschließung des Plangebietes wurde zuerst direkt von der Straße Magdeburger Tor geplant. In dieser Variante folgt jedoch direkt nach der Einfahrt in das Baugebiet die Rechtsabbiegespur zum Magdeburger Berg. Um die Verkehrssituation in diesem Bereich zu optimieren, wurde die Errichtung eines Kreisels geprüft. Von diesem kann dann auch die Anbindung an das neue Baugebiet erfolgen.

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 351 "Am Stephani – Friedhof" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. Q 351 "Am Stephani – Friedhof" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. H. K. Otto

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Abwägungsvorschläge



Friedhof

1 3

0,4



1

4

0,8

0



0,4 ✓

0,8

O

1

0,4

0,8

0

I

0.4

0

$$\frac{99}{22}$$

BauNVO i. d. F. 21.11.2017

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Helmstedt

Flur: 37, Maßstab 1:1000, L4 - 49/2018

Stand: 02/2018

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- u. Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 - s. textl. Fests. **1** **3** **4**

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

z.B.: 0,6 Geschoßflächenzahl

z.B.: I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Gestaltungsgrün

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - s. textl. Fests. **6**



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- s. textl. Fests. **2** **5**

Textliche Festsetzungen

1 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl

Ein zweites Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Hanglage aus dem Kellergeschoss ein Vollgeschoss entsteht.

4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen mit der Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig. Dies dient dem Schutz vor Gewerbelärm.

6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Druckleitung.

Entwurf Begründung

zum Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani – Friedhof“

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, auf der Anhöhe Magdeburger Berg. Im Nordwesten grenzt der Friedhof St. Stephani an das Plangebiet an, im Südwesten der Pottkuhlenweg, im Süden die Wohnbebauung des Pottkuhlenweges, im Südosten das Einkaufszentrum Magdeburger Berg und im Nordosten jenseits der Straße Magdeburger Tor eine Kleingartenanlage. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 993/486, 993/250, 993/251, 993/252, 993/253, 993/254, 993/255 und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

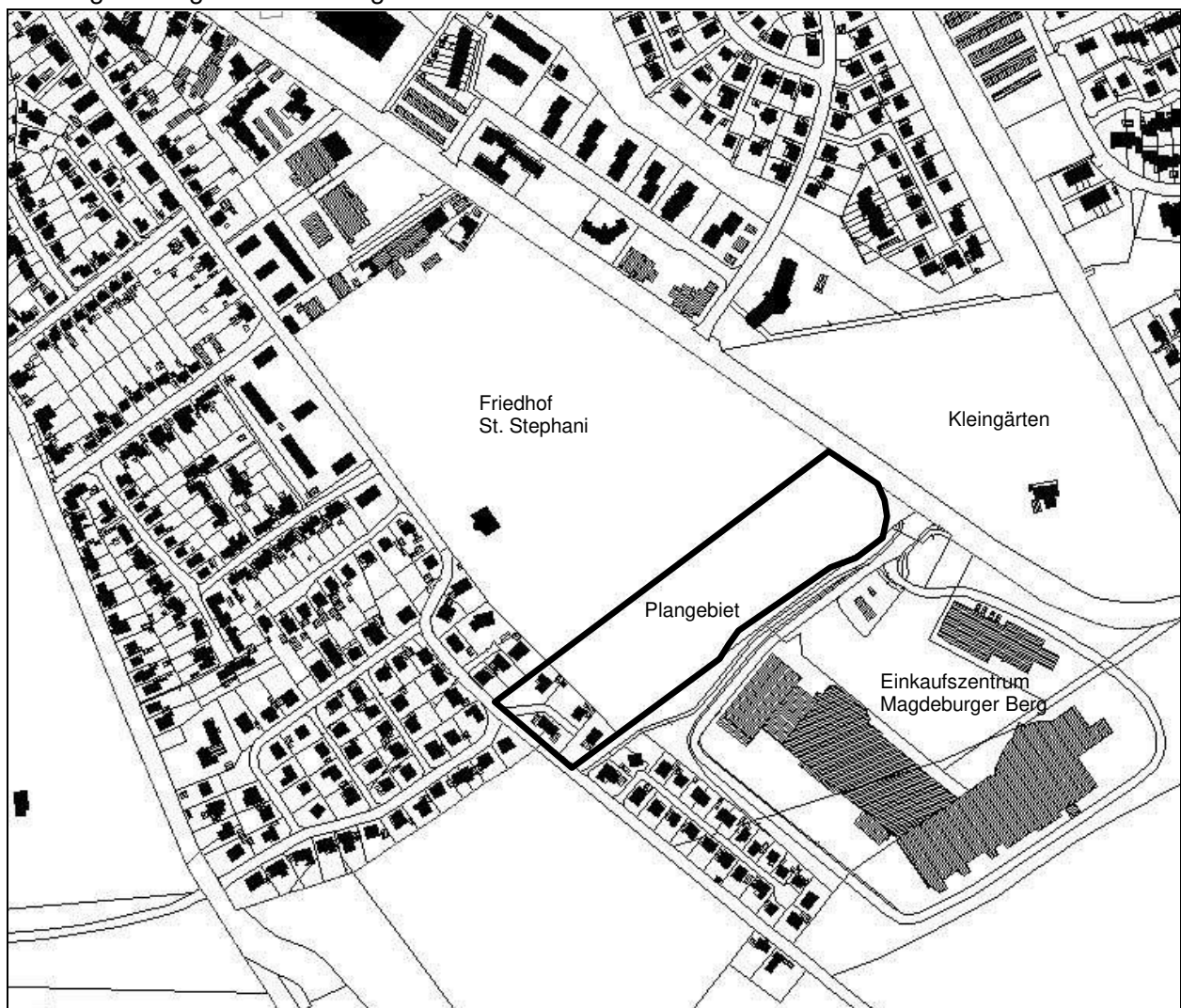


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2017 LGLN

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt (2016) durchgeführten Analysen belegen, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt u.a. die sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauflächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Helmstedt.

Um diesen Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept nachzukommen und die Stadtentwicklung positiv voran zu treiben, wird auf der Fläche zwischen dem St. Stephani – Friedhof und dem Einkaufszentrum Magdeburger Berg ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Schon jetzt gibt es zahlreiche Anfragen für Baugrundstücke in diesem Gebiet.

Trotz dieser Maßnahmen im Bereich Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung in der Modernisierung von Wohnungen in der historischen Altstadt.

3 Raumordnung

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dar, für die bestehenden Baugrundstücke im Südwesten eine Wohnbaufläche (W). Im Südosten werden gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (S) dargestellt werden.

Die Darstellung des nordöstlichen Plangebietes im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes nicht mehr mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

5 Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Fläche wurde bisher als Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten, wird aber zukünftig nicht mehr als Reservefläche benötigt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete in der Kernstadt weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Ziegelberg-Süd). Auch in den Ortsteilen stehen nur noch begrenzt Baugrundstücke zur Verfügung. Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, für die Baurecht besteht, ist gering. Es ist nicht zu erwarten, dass sie kurzfristig dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Stephani – Friedhof geplant.

Für diesen Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Da ein Streifen am südlichen Entwicklungsgebietsrand den bestehenden Grundstücken am Pottkuhlenweg auf Wunsch deren Eigentümer zugeschlagen werden soll, werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. So wird verhindert, dass zukünftig 2 Bebauungspläne für ein Grundstück gelten. Weitere Vorteile sind, dass der bestehende kleine Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 111 „Pottkuhlenweg I“ in einen größeren Planbereich integriert wird und außerdem die Festsetzungen an die neue BauNVO angepasst werden können.

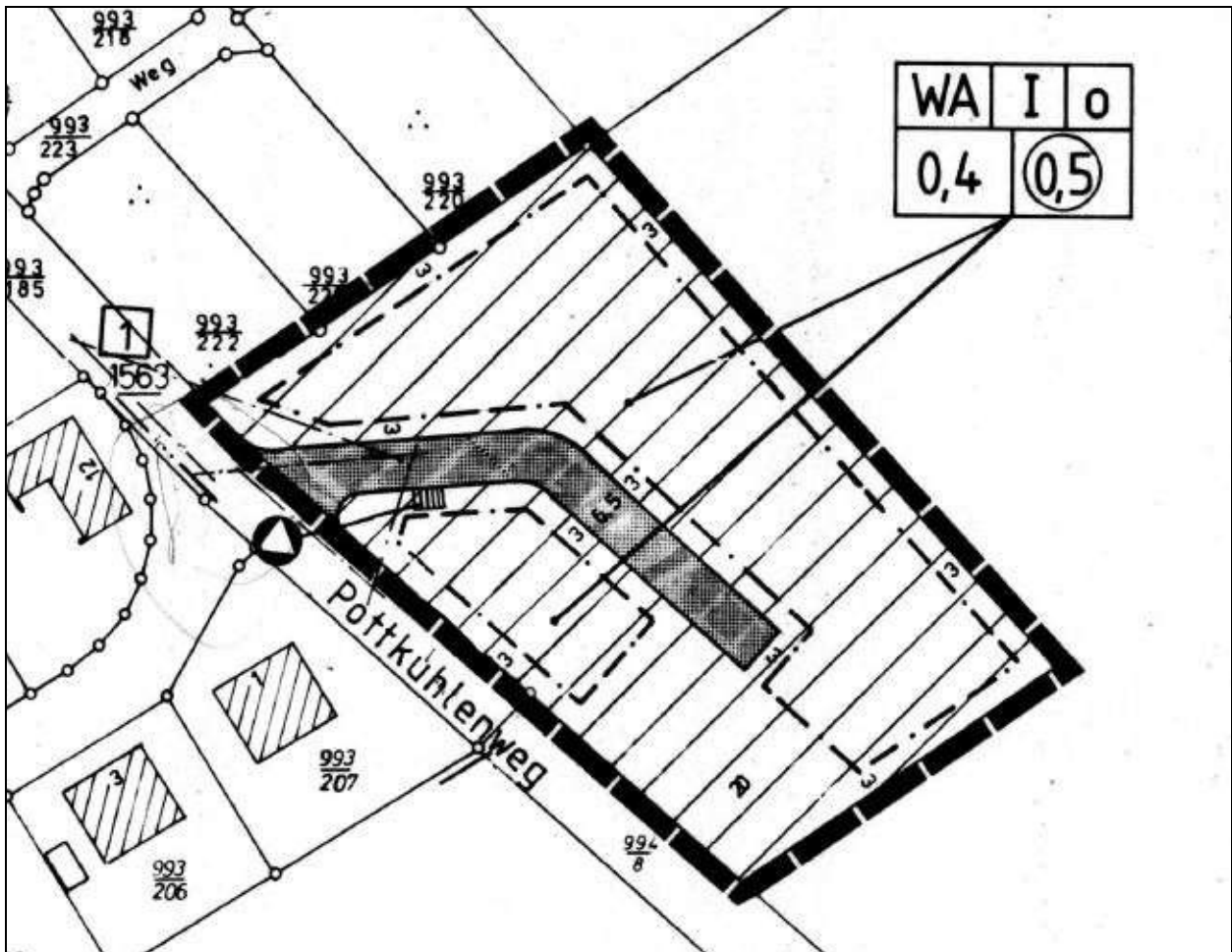


Abb. 3: Bebauungsplan P 111 „Pottkuhlenweg I“ aus dem Jahr 1983

6 Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wurde bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof St. Stephani vorgehalten. Für das Friedhofswesen wird diese Fläche jedoch nicht mehr benötigt.

Die Fläche befindet sich auf der Anhöhe des Magdeburger Berges, an ihrem höchsten Punkt liegt sie 153 m. ü. NN, an der Straße Magdeburger Tor auf 140 m. ü. NN, an den Grundstücksrückseiten der Grundstücke am Pottkuhlenweg auf 146 m. ü. NN. Die Höhendifferenz beträgt ca. 13 m. Zum Friedhof ist teilweise ein Geländeversprung von bis zu 2 m vorhanden. Die Böschung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg weist Höhendifferenzen von bis zu 11 m auf. Von den Hochpunkten des Gebietes kann man bei klaren Wetterbedingungen die Hügelkette des Harzes mit dem Brocken sehen.

Im Nordosten liegt das Plangebiet mit seiner Schmalseite direkt an der Straße Magdeburger Tor. Im Südosten auf halber Böschungshöhe verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Straßen Magdeburger Tor und Pottkuhlenweg miteinander verbindet.

Südlich des neu zu entwickelnden Baugebietes liegen 5 Grundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut sind.

7 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt. Bedingt durch das nahe Einkaufszentrum verfügt der Planbereich über eine optimale Nahversorgung. Der sich in der Flutung befindende Lappwaldsee ist fußläufig erreichbar. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Dies ermöglicht, Baugrundstücke zu verhältnismäßig günstigen Verkaufspreisen zu realisieren. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 500 bis 900 qm liegen. Die Grundstücke im nordwestlichen Bereich können variabel zugeschnitten werden.

Aufgrund der Plangebietsform und –breite wird als Erschließung eine Stichstraße gewählt, die als Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet wird. In ihrem Verlauf werden je nach Grundstückszufahrten Parkplätze und Bäume untergebracht. Am Ende des Erschließungssti-ches wird ein Wendeplatz angelegt, an den sich Parkplätze und die öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke anschließt. Um Durchfahrtsverkehr zu vermeiden, wird auf eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den KFZ-Verkehr verzichtet, für Fußgänger und Radfahrer jedoch eine Anbindung zu dem südlich vorhandenen Verbindungsweg vorgesehen. Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht.

Für die Grundstücke an der Straße „Magdeburger Tor“ sind aufgrund der Immissionen (Straßen- und Bahnverkehr, Gewerbe), die auf diese Grundstücke einwirken, eine entsprechende Grundrissgestaltung und Gebäudestellung sinnvoll, die eine Abschirmung der Freiflächen durch die Baukörper ermöglichen. Aufgrund der Größe des Grundstückes an der Einfahrt zum Baugebiet sind hier eher andere Bautypen als das Einfamilienhaus denkbar, z.B. Reihenhauser, Stadtvilla oder eine klassische Zeilenbauweise.



Abb. 4: städtebauliches Konzept

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da es sich mit der umgrenzenden Nutzung vereinbaren lässt und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch Nutzungen, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren ihre Wohngebiete grundsätzlich als Allgemeine Wohngebiete geplant.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) P 111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im WA 1-3 wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten. In der Praxis zeigt sich der zunehmende Wunsch nach altersgerechtem Bauen (Ebenerdigkeit, Bungalow), auch führt die Zunahme an Außendämmung zu einer Reduzierung der Netto – Grundfläche. Aus diesen Gründen wird auf eine Reduzierung der zulässigen Obergrenze verzichtet.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung der GRZ von 0,4 übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Hanglage, die eine Festsetzung von Bezugshöhen erschwert und ggf. ungleiche Voraussetzungen für die einzelnen Grundstücke schaffen würde, wird auf eine konkrete Höhenfestsetzung verzichtet und stattdessen die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Da der Stadt eine Interessensbekundungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorliegt, aber auch häufig der Wunsch besteht Einfamilienhäuser in baurechtlich zweigeschossiger Form zu errichten, werden zur Erhöhung der Angebotsvielfalt sowohl Flächen, die eine Zweigeschossigkeit erlauben, als Flächen, die auf ein Geschoss beschränkt sind, vorgesehen (WA 1 + 2).

In den eingeschossigen Bereichen (WA 3) kann es aufgrund der Hanglage sinnvoll sein, das Kellergeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss zuzulassen, wenn zumindest an einer Gebäudeseite der Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt bleibt.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 beibehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Baugrenzen werden ebenfalls mit 3 m bzw. 5 m nach den Vorgaben aus den Bodengutachten festgesetzt. Laut dem Bodengutachten sollten vorsorglich die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

Um die relativ schmalen Straßenräume in ihrer Wirkung nicht einzuengen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Verkehrsflächen und zugewandter Baugrenze Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die überbaubare Fläche erweitert. Im Nordosten werden die Baugrenzen auf die jetzigen Grundstücksgrenzen verlegt, im südlichen Planbereich werden die bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Für diese Flächen ist eine Entwässerung nur unter Zuhilfenahme besonderer technischer Mittel (Pumpen) möglich, weshalb damals (1983) eine Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen wurde. Heute wird man diese Entscheidung den jeweiligen Eigentümer überlassen, ob er die Zusatzkosten für die Entwässerung tragen möchte oder diesen Bereich lieber unbebaut lässt.

- **Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

Die Tragfähigkeit der Böschungen wurde durch ein Bodengutachten überprüft. Das Gutachten empfiehlt vorsorglich folgende Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten einzuplanen:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Daher werden auf den Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO ausgeschlossen.

- **Bauweise**

Da im nördlichen Plangebiet im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1+2 Mehrfamilienhäuser nicht ausgeschlossen werden sollen, wird hier eine Bauweise von über 50 m zugelassen.

- **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In dieser Fläche ist die Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und sonstigen Plätzen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig, da in diesem Bereich die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Hier ist eine Nutzung der Freiflächen nur eingeschränkt möglich.

- **Leitungsrechte**

Im und am Rande des Plangebietes in nördlicher und südöstlicher Richtung verläuft eine Druckleitung der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) für die ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird.

- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün**

In diesem Bereich sind Heckenbeete vorhanden, die auch zukünftig als optische Abgrenzung zwischen Plangebiet und Straße „Magdeburger Tor“ erhalten werden sollen. Darüber hinaus hat die Fläche eine ökologische Funktion. Die Pflege erfolgt durch die Stadt Helmstedt. In dieser Fläche liegt auch ein Abschnitt einer Abwasserdruckleitung.

9 Verkehrserschließung

Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht. Es wird eine Wohnstraße ausgebildet; im Einfahrtsbereich vom Kreisel bis zum zweiten Knick in einer Breite von 8,50 m mit einem Fußweg durch Hochbord von der Fahrspur getrennt und ab dort als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 7 m und einer Längenentwicklung von ca. 220 m plus Wendepplatz. Der Wendepplatz hat einen Radius von 22,5 m, so dass Müllfahrzeuge wenden können. Südöstlich des Wendepplatzes werden ca. 5 Stellplätzen vorgesehen. Neben der reinen Erschließungsfunktion dient die Wohnstraße auch dem Parken. In Abstimmung mit den späteren Grundstückszufahrten werden weitere öffentliche Parkplätze geschaffen. Es besteht die Zielsetzung im Rahmen des Endausbaues auch Bäume in den Straßenraum zu integrieren. Die erforderlichen Einstellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung sind auf den Grundstücken unterzubringen. Im Südosten wird vom Wendepplatz über den kurzen Straßenstich ausgehend ein Fuß- und Radweg angelegt, der an den bestehenden Fuß- und Radweg angebunden wird, der die Straße Magdeburger Tor und den Pottkuhlenweg miteinander verbindet. Eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr im neuen Baugebiet zu vermeiden. Dieser Verbindungsweg wird jedoch so konzipiert, dass er im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

Die Wohnstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, ohne dass explizite Festlegungen über die Gestaltung des Straßenraumes erfolgen, die Flächen für Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Vom Plangebiet aus ist eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet. An der Straße Magdeburger Tor befindet sich in ca. 220 m Entfernung (gemessen von der Einfahrt des Baugebietes) die Haltestelle „Am Stephani-Friedhof“ der Buslinie 391 der KVG Braunschweig. Eine weitere Haltestelle der gleichen Buslinie befindet sich im Einfahrtsbereich zum Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ in ca. 150 m Entfernung. Die Buslinie 391 fährt zum Bahnhof, zum Marktplatz (Innenstadt) und zur Werner-von-Siemens-Straße (Real). Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1.600 m, die Entfernung bis zur Innenstadt (Marktplatz/Rathaus) beträgt ca. 1.700 m.

10 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**

Die Versickerungseignung der anstehenden Oberbodenschichten ist für eine dezentrale Versickerung nur bedingt geeignet. Sollen Versickerungsanlagen gebaut werden, müssen die Verhältnisse durch objektbezogene Untersuchungen an den genauen Standorten von geplanten Versickerungsanlagen im Einzelfall überprüft werden. Aus diesem Grund wird auf Festsetzungen, die eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser fordern, verzichtet. Die neu zu erstellenden Kanäle für eine zentrale Regenentwässerung werden am tiefsten Punkt des Plangebietes im Nordosten an das bestehende Kanalnetz in der Straße Magdeburger Tor angebunden.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. Die neu zu erstellenden Kanäle werden ebenfalls im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz angebunden. Damit die Kanäle nicht zu tief unter Grund gebracht werden müssen (Kosten), soll das Gelände modelliert werden. Ziel ist, die 151 m Linie als höchsten Punkt des Geländes zu erhalten (z.Zt. liegt der höchste Punkt auf 153,9 m). Die Erdmassen sollen auf der Fläche verteilt werden.

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

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.

- **Alternative Energiequellen**

Das Plangebiet liegt aufgrund der möglichen hohen Schichtenwasserstände in einem Gebiet, in dem die Nutzung von Erdwärme „bedingt zulässig“ ist. Wenn entsprechende alternative Energiequellen zur Beheizung oder Kühlung der Gebäude genutzt werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für Sonden- als auch für Kollektoranlagen erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

11 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Beeinflussungsbereich der ehemaligen Braunkohlengewinnung „Grube Weichsel“.

Dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen weder Grubenrisse noch anderweitige Informationen über diesen Gewinnungsbetrieb vor. Daher können keine Aussagen zu potentieller Beeinflussung oder Standsicherheit des Gebirges im Planbereich gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, untersucht wurden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Hierbei wurden die Emissionen der Straße „Magdeburger Tor“, der Bundesstraße 1 im Süden, der weiter nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke und die des Gewerbelärmes vom Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ berücksichtigt. Daraus wurden Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

Im Plangebiet ergeben sich für den **Verkehrslärm** tags Beurteilungspegel von rund 48 dB(A) bis 63 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im nordöstlichen Bereich, maßgeblich sind dort die Geräusche der unmittelbar angrenzend verlaufenden Straße „Magdeburger Tor“. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 54 dB(A). Neben der Straße „Magdeburger Tor“ wirken vor allem nachts die Geräusche der Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg relevant ein.

Die Überschreitung der **Tagwerte** der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete beschränkt sich auf einen max. 36 m breiten Streifen parallel zur Straße „Magdeburger Tor“. Da eine Druckleitung parallel zur Straße „Magdeburger Tor“ verläuft, und diese nicht überbaut werden darf, wird ein ca. 16 m breiter Streifen an der Straße „Magdeburger Tor“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerdem verläuft in diesem Streifen die Erschließungsstraße, die hier eine Breite von 8,5 m hat. Ein etwa 10 – 20 m breiter Streifen auf den Flächen im WA1 liegt damit in einem Bereich, der tagsüber Beurteilungspegeln zwischen 55 und 59 dB(A) ausgesetzt ist (siehe Abb.5).

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete vorrangig bei Schaffung von besonders ruhigen Wohnlagen empfohlen. Da das Plangebiet in eine gute Infrastruktur eingebunden ist, die Geräusche mit sich bringt (Straßen, Nahversorgung Magdeburger Berg), kann hier keine besonders ruhige Wohnlage entstehen, dennoch müssen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete tagsüber mit 59 dB(A) festgelegt. Auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt, sind der Gutachter und der Plangeber der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls für eine sachgerechte Abwägung mit herangezogen werden können.

Insofern bleibt für die Grundstücke im WA 1 festzuhalten:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags (55dB(A)) werden überschritten.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (in denen auch Wohnen zulässig ist) tags (60 dB(A)) werden unterschritten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) werden eingehalten.

Mögliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz:

- Errichtung einer Lärmschutzwand
- Errichtung eines Lärmschutzwalles

Auf den Flächen im WA 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zu etwa der Hälfte der Fläche (südöstlich der Erschließungsstraße) und zu etwa $\frac{3}{4}$ der Fläche (nordwestlich der Erschließungsstraße) überschritten. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen könnte auf diesen Grundstücken zu einer Einhaltung der Orientierungswerte führen, jedoch würden diese Maßnahmen die Erschließungskosten für die Käufer deutlich erhöhen. Die Ausrichtung der Grundstücke lässt Gebäudestellungen zu, die Freiflächen im Südwesten generieren. Da über die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken eine gute Abschirmung für die Freibereiche erreicht werden kann und da Teile der Grundstücksflächen in Bereich liegen, in denen die Immissionswerte unterhalb der Orientierungswerte der DIN liegen (siehe Abb. 6), wird der Verzicht auf aktiven Schallschutz für vertretbar gehalten.

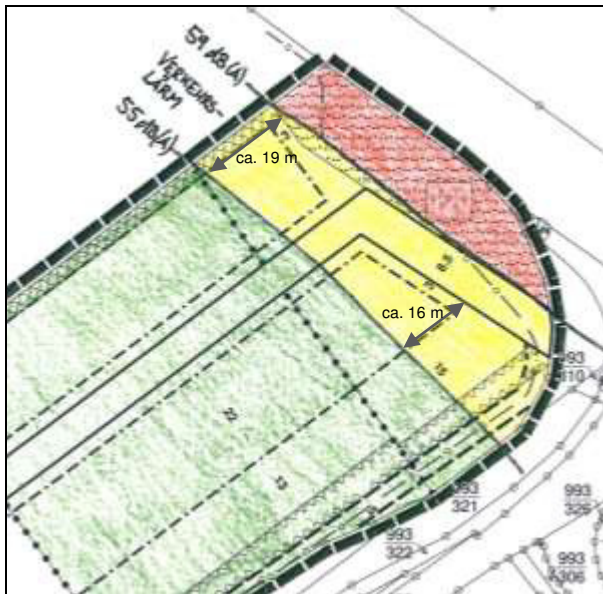


Abb. 5: Verkehrslärm – tags

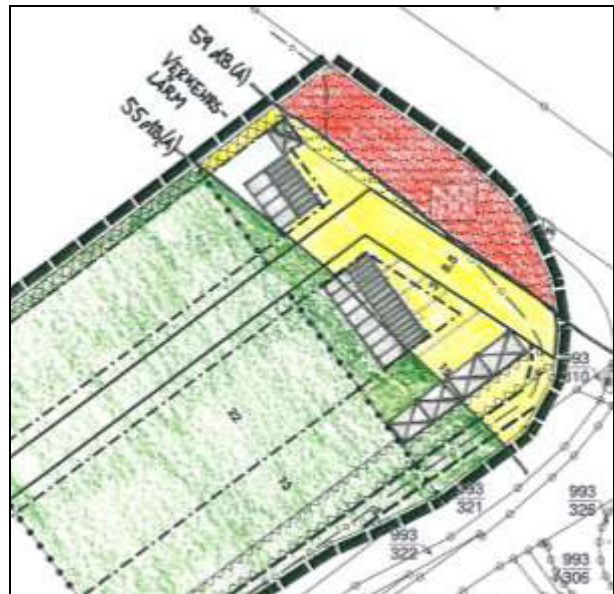


Abb. 6: Verkehrslärm – tags – Abschirmung

Durch die vorstehend genannten Maßnahmen sieht der Plangeber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB hergestellt. Wie in § 1 (5) BauGB gefordert, zieht der Plangeber die Innenentwicklung der Außenentwicklung vor, er hält die oben vorgenommene Abwägung der Immissionskonflikte für vertretbar.

Die **Nachtwerte** der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden quasi im gesamten Plangebiet überschritten, so dass bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.

Das Gutachten führt hierzu aus (*Auszug*):

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tab. 1: Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989)

(2) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmäß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

(3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Da die Anforderungen an Außenbauteile schon aus Wärmeschutzgründen so hoch gesetzt sind, dass diese Bauteile auch den Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen, wird auf textliche Festsetzungen verzichtet. Das schalltechnische Gutachten führt hierzu aus (Auszüge):

„In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich.“



Abb. 7: Lärmpegelbereich IV

Im Lärmpegelbereich IV liegen keine Bauflächen, sondern die öffentlichen Grünfläche, die Erschließungsstraße sowie ein sehr kleiner Teil des nordöstlichen Grundstücks im WA1 außerhalb der Baugrenzen. Daher werden keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Auf die Festsetzung von schalldämpfenden Lüftungsanlagen wird verzichtet, da es den zukünftigen Bewohnern vorbehalten bleibt, ob sie solche Anlagen benötigen oder temporäre Stoßlüftung bevorzugen.

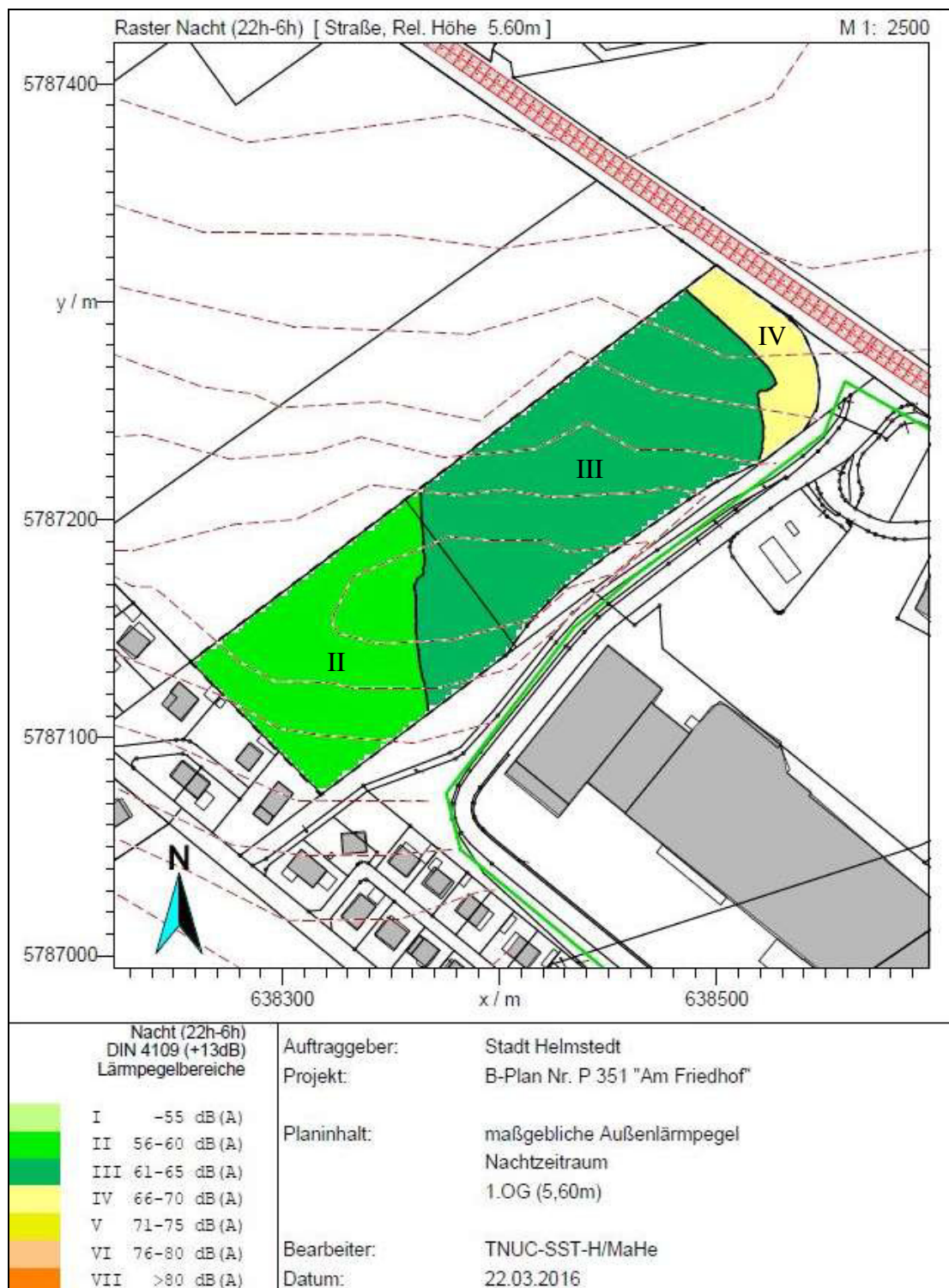


Abb.8: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anhang 5, Seite 4) Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord März 2016

Für den **Gewerbelärm** wurden die Nutzungen des Einkaufsparks „Magdeburger Berg“ schalltechnisch untersucht. Ergebnis ist, dass im südlichen und westlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Im östlich gelegenen Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zum Teil überschritten.

Vom TÜV Nord wurde eine mögliche Variante mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme berechnet. Die Schallschutzmaßnahme umfasst die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im östlichen Plangebiet die Errichtung von Wohnbebauung bis zum 1. Obergeschoss möglich wäre. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete würden dabei noch eingehalten werden. Die Baugrenzen sind so zu legen, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist.

Der Plangeber hat sich gegen die Errichtung einer Schallschutzwand entschieden, da die dort verlaufende Druckleitung ein konstruktives Problem darstellt (Erhöhung der Kosten), die Topographie dagegen spricht (die Wand stünde am Hochpunkt des Grundstückes, was das Wohngelühl negativ beeinflussen könnte) und nur 5 Grundstücke betroffen sind (für sich die Grunderwerbskosten deutlich erhöhen würden). Stattdessen werden die Grundstücke in diesem Bereich so geschnitten, dass die Baufelder im Bereich ohne Immissionen aus dem Gewerbelärm liegen. Für die Gartenbereiche, die durch Gewerbelärm belastet sind, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen mit der Umgrenzung, der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig. Dies dient dem Schutz vor Gewerbelärm.

13 Baugrundgutachten

Um Aussagen über die Tragfähigkeit der Böschungen zu erlangen und um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, hat die Stadt Helmstedt das Ingenieurbüro BGA aus Braunschweig mit einem bautechnischen Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

Standsicherheit der Böschungen (Auszug aus dem Gutachten):

Die Standsicherheit wurde exemplarisch für den höchsten Böschungsabschnitt zwischen dem geplanten Baugebiet und dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet / Einkaufszentrum überprüft. ... Ergebnis:

Vorsorglich sollten die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Die Standsicherheit böschungsnaher Gebäude ist ferner im Einzelfall unter Berücksichtigung der objektbezogenen Baugrunduntersuchung, der gewählten Gründungsart und Gründungstiefe und der jeweils maßgebenden Lasten nachzuweisen.

Auf der Südostseite dürfte sich der o.g. Mindestabstand voraussichtlich schon aufgrund des erforderlichen Abstandes zur dort verlegten Druckleitung ergeben.

Generelle Beurteilung der Bebaubarkeit (Auszüge aus dem Gutachten):

Der Baugrund wird überwiegend von gut tragfähigen Sanden aufgebaut. Nur lokal liegen in größerer Stärke und in geringer Tiefe mäßig tragfähige Ton- und Schluffschichten vor. Bei diesen Verhältnissen kann das Gebiet uneingeschränkt entsprechend [8] (städtebauliches Konzept) mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Weder die Erkundung noch die Angaben in [9] (NIBIS-Kartenserver beim LBEG) haben Hinweise auf das Vorliegen etwaiger Altablagerungen oder sonstiger Altlastenverdachtsflächen in dem Planungsbereich ergeben.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich daher keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit.

Die Gründung von Gebäuden kann auf bewehrten Fundamenten oder auf statisch bemessenen Stahlbetonplatten erfolgen. Die frostsichere Gründungstiefe sollte mit mind. 1,0 m veranschlagt werden. Bei Einlagerungen von Schluff oder Ton dicht unter der Gründungssohle kann sich lokal ein Bodenaustausch in voraussichtlich geringem Umfang als notwendig erweisen.

Einzelheiten sind im Rahmen objektbezogener Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen festzulegen.

Die in dem Bereich anstehenden Sande sind nicht „stark durchlässig“ i.S. von DIN 18195-1. Ferner liegen bereichsweise Einlagerungen aus Schluff und Ton mit sehr geringer Durchlässigkeit vor. Es muss daher mit „zeitweise aufstauendem Sickerwasser“ i.S. von DIN 18195-1 gerechnet werden. Zur Trockenhaltung der Gebäude sind entsprechende Abdichtungen und ggf. Dränanlagen vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse (Auszüge aus dem Gutachten):

Bis zu den Erkundungstiefen von 4 m wurde in den Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Dieser ist erst in weitaus größerer Tiefe zu erwarten.

Der Grundwasserspiegel wird in dieser Position u.a. vom stark abgesenkten Wasserspiegel in dem ehemaligen Tagebau Helmstedt bzw. im Lappwaldsee beeinflusst.

Nach ergiebigen Niederschlägen kann sich auf den Schluff- und Tonlagen zeitweise versickern- des Regenwasser ansammeln (sog. „Stauwasser“ bzw. „Schichtenwasser“). Eine derartige Wasseransammlung wurde in der Kleinrammbohrung 8 festgestellt (s. Schichtprofilverzeichnis). Zur Tiefe folgen jedoch auch hier lediglich bodenfeuchte Sande, die nicht wassergesättigt waren. Bis in die bautechnisch relevanten Tiefen ist in dieser morphologischen Position nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel in den Sanden auszugehen.

Schadstoffbelastung der Böden (Auszüge aus dem Gutachten):

Die Ergebnisse der chemischen Analysen gehen im Detail aus den Prüfberichten in der Anlage 7 hervor. In der Anlage 8 sind die wesentlichen Ergebnisse den Zuordnungswerten gemäß [10] (LAGA – TR Boden (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – 1.2 Bodenmaterial) gegenübergestellt.

Abgesehen von dem braunkohlehaltigen Ton sind die Böden annähernd schadstofffrei. Der braunkohlehaltige Ton ist mit Kupfer sowie geringfügig mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen belastet (Wert für MKW möglicherweise auf Querempfindlichkeit des Messverfahrens zurückzuführen). Außerdem ist der Anteil an organischem Kohlenstoff (TOC) stark erhöht, und der pH-Wert des Eluats ist sehr niedrig.

Fazit:

Wird bei Gründungsarbeiten braunkohlehaltiger Ton angetroffen, so muss dieser entsorgt werden. Mögliche Vorgehensweisen hierzu werden auf S. 20 des bodentechnischen Gutachtens ausgeführt.

Die teilweise auftretenden Schichten aus braunkohlehaltigem Ton werden voraussichtlich zu Mehrkosten im Kanalbau und Straßenbau führen.

Die Grundstückseigentümer, die einen Keller bauen wollen, werden ggf. ebenfalls eine Entsorgung vornehmen müssen.

14 Umweltbelange

- **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Da die betrachtete Fläche bisher nur landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume für die Erholung verzichtbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden negative Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit im Wohn- und Arbeitsbereich des Plangebietes verhindert (s. 10 Immissionsschutz).

- **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Um der Bedeutung des Artenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt. Dadurch kann abgeschätzt werden, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erfolgen hat.

Auszug aus dem Gutachten:

Erfassungsergebnis

Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel wurden nicht nachgewiesen. Für Feldlerchen und Wachteln ist der hohe an das Vorhabengebiet grenzende Baum- und Strauchbewuchs hinderlich. Rebhühner tolerieren Bäume und Sträucher nur, wenn es sich um Hecken in größerer Feldflur handelt. Dann werden die Hecken zum Verstecken oder auch zum Nahrungserwerb genutzt. Die Bedingungen sind vor Ort nicht gegeben.

Feldhamsterbaue wurden nicht festgestellt.

Auf dem Acker wurde ein Schermausbau und am südlichen Rand wurde eine Abfolge von Schermausbauen festgestellt. Eine Schermaus schaute heraus.

Die Baue der Schermaus sind oft verschlossen, so dass wahrscheinlich nicht alle erkannt wurden.

Fazit

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist entbehrlich. Aufgrund des fehlenden Vorhandenseins prüfungsrelevanter Arten wie beschrieben besteht hier auch keine Notwendigkeit, Wirkfaktoren des Vorhabens auf solche Arten hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit darzulegen, zu jenen Vermeidungs-/Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaß-

nahmen („CEF-Maßnahmen“) vorzuschlagen und eine zusammenfassende Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen vorzulegen. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG kann nicht erforderlich werden.

- **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist als Bodentyp für das Plangebiet ein Pseudogley ausgewiesen. In der Ingenieurb biologischen Karte von Niedersachsen sind für das Plangebiet mäßig bis gut konsolidierte feinkörnige, bindige Sande ausgewiesen. Die Bodenstrukturen konnten durch ein bautechnisches Bodengutachten aus dem September 2017 bestätigt werden. Die oberste Schicht bildet Oberboden, gefolgt von Sanden mit Schluff und Toneinlagen. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Böden abgesehen von geogen bedingten braunkohlehaltigen Tonen schadstofffrei sind. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als Mittel angegeben (NIBIS-Kartenserver). Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens wird als hoch eingeschätzt, bedingt durch das nach Südwest und Nordost abfallende Gelände. Insgesamt ist der Boden aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung als stark überprägter Naturboden anzusprechen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden durch Überbauung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

- **Schutzgut Wasser- Oberflächenwasser und Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Bis zu einer Erkundungstiefe von 4 m wurde durch die Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Nach starken Niederschlägen kann sich auf den Tonlagen aber Stauwasser bilden.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als negative Umweltauswirkung zu beurteilen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Ton- und Schluffanteile in weiten Bereichen des Gebietes nur bedingt möglich. Aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse über das Gebiet verteilt wäre die Möglichkeit zur Versickerung kleinörtlich bezogen auf einzelne Baugrundstücke im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu überprüfen und zu bemessen.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Von der zukünftigen Bebauung durch Nachverdichtung sind aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der Bebauungsstruktur mit ausreichend großen Gartenflächen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringen Umfang zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Lage des Plangebiets lässt sich dem innerstädtischen Bereich zuordnen. Durch die Bebauung des Plangebietes, im Zuge der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftbestandteile. Die planerischen Absichten üben daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind der Stadt Helmstedt für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

- **Eingriffsregelung**

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 10 000 qm ist, kann der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, so dass aus den oben erwähnten Gründen auf eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

15 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	29.169	2,91	100,0
Bauflächen (WA 1-3)	21.115	2,11	72,4
Bauflächen (WA 4) – Bestand aus BP P111	3.913	0,39	13,4
Öffentliche Grünfläche (Gestaltungsgrün)	992	0,10	3,5
Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfäche neu	2.708	0,26	9,0
.....Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	64	0,01	0,2
Straßenverkehrsfäche Bestand	447	0,04	1,5

16 Kosten

Die Stadt Helmstedt ist im Besitz des Grundstückes. Die Erschließungsmaßnahmen werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Bau- und Planungskosten der Baustraße	360.000 €
Bau- und Planungskosten Endausbau	300.000 €
Bau- und Planungskosten Entwässerung	290.000 €

Außerdem ist noch mit weiteren Kosten zu rechnen:

Bau- und Planungskosten Kreisverkehrsanlage (außerhalb des Plangebietes)	315.000 €
---	-----------

Die Erschließungskosten werden entsprechend des Erschließungsbeitragsrechtes bzw. nach den Regeln der Kostenerstattung gemäß § 135a BauGB auf die späteren Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden zu 90% auf die Anlieger umgelegt.

Die Stadt wird die Grundstücke selbst vermarkten, mit dem Ziel die Grunderwerbskosten zu refinanzieren.

Helmstedt, 01.11.2018

Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani - Friedhof“

[im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)]

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB),
Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB sowie Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Regionalverband Braunschweig, 10.04.2018

als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde habe ich zum Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani-Friedhof“ keine Anregungen.

In meiner Funktion als für den Verbandsbereich zuständiger Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße nehme ich wie folgt Stellung:

In die Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien) vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wurde unter Punkt 9 Verkehrserschließung um Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

2. Landkreis Helmstedt, 09.04.2018

Die Stadt beabsichtigt, für einen etwa 80 m breiten Geländestreifen zwischen dem St. Stephani-Friedhof und dem Einzelhandelsstandort „Magdeburger Berg“, der bis heute landwirtschaftlich genutzt wird, einen Bebauungsplan aufzustellen und darin in wesentlichen Teilen ein „Allgemeines Wohngebiet“, im Nahbereich der Straße „Magdeburger Tor“ aber auch ein „Urbanes Gebiet“ im Sinne des § 6a BauNVO sowie die zugehörigen Flächen für die verkehrliche Erschließung festzusetzen. Dieser Bebauungsplan soll in seinem südwestlichen Bereich den seit 1984 wirksamen Bebauungsplan „Pottkuhlenweg I“ ersetzen und dabei für dessen Geltungsbereich im Ergebnis weithin dieselben Festsetzungen wie bisher treffen, dies jedoch nunmehr auf der Grundlage der BauNVO von 2017. Im Übrigen soll der neue Bebauungsplan unter Anwendung des § 13 a bzw. des § 13 b BauGB aufgestellt werden. Das hat unter Anderem zur Folge, dass auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes – er zeigt bisher eine „Grünfläche – Friedhof“ – verzichtet werden kann, und stattdessen eine Berichtigung auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ausreicht. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich im Rahmen meiner Funktion als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Im § 13 Abs. 3 BauGB, auf den der § 13 b über den § 13 a Bezug nimmt, wird auf Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB) ausdrücklich verzichtet, und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erklärt zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies macht Überlegungen zu Kompensationsmaßnahmen ausdrücklich entbehrlich. Diese gesetzgeberische Entscheidung habe ich gegen mich gelten zu lassen, auch wenn formal die §§ 1 Abs. 6 und 7 sowie 1a BauGB nicht modifiziert worden sind.

Ich weise jedoch nachdrücklich darauf hin, dass die §§ 13 bis 13 b BauGB nicht die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 BNatSchG überwinden, die aus meiner Sicht im vorliegenden Fall in erheblichem Maße berührt sein werden. Ich rechne meinerseits nämlich mit dem Vorkommen einer Reihe von Arten, die die Hecken- und Gehölzstrukturen sowohl auf dem Friedhofsgelände nordwestlich des Planbereiches als auch in der Kleingartenkolonie jenseits der Straße „Magdeburger Tor“ als Lebensraum nutzen oder mindestens als Nahrungshabitat frequentieren und darin durch die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt werden dürften. Die isolierte Betrachtung nur eines willkürlich abgegrenzten Planbereiches ungeachtet seiner den Naturhaushalt betreffenden Verflechtungen mit der Umgebung kann notwendiger Weise kein aussagekräftiges Bild liefern. Unter diesen Umständen kann keineswegs pauschal eine geringe Bedeutung des Planbereiches für den Arten- und Biotopschutz angenommen werden, wie dies im Abschnitt 12 oben auf Seite 15 der Entwurfsbegründung geschieht. Vielmehr sollte die Bedeutung des Artenschutzes näher ermittelt und der mögliche Umgang mit dem Vorkommen streng geschützter Arten erörtert werden.

Zu den zentralen Problemfeldern, die sich im Zusammenhang mit der als Entwurf vorliegenden Planung ergeben, gehört absehbar der Umgang mit der Schallbelastung für den Planbereich, die aus mehreren Quellen einwirkt. Dazu gehört zu allererst der Einzelhandelsstandort unmittelbar südöstlich des Planbereiches nebst den zugehörigen Einstellplätzen und den notwendigen Lieferverkehren. Letztere sind zwar während der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan „Magdeburger Berg“ ausgeschlossen; eine darüber hinausgehende Begrenzung der Schallemissionskontingente ist dort allerdings nicht vorgesehen und war im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes offenbar auch nicht erforderlich, weil eine schutzbedürftige Nachbarschaft fehlte. Daneben haben zweifellos auch die Straße „Magdeburger Tor“ als einer der örtlichen Hauptverkehrszüge und die Südumgehung der B 1 sowie die Eisenbahnstrecke nach Magdeburg als überörtliche Verkehrswege eine Bedeutung für die Schallbelastung.

Nach dem Abschnitt 10 der Entwurfsbegründung ist als Grundlage für die Auseinandersetzung mit diesem Themenfeld ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden, aus dem dort auszugsweise zitiert wird. Eine abschließende Beurteilung ist mir auf dieser Basis allerdings leider nicht möglich, denn abgesehen davon, dass die schwarz-weiße Darstellung der Isophonen

auf Seite 11 der Entwurfsbegründung nur einen sehr eingeschränkten Informationswert besitzt, ist für mich die Kenntnis des gesamten Gutachtens einschließlich der ihm zu Grunde liegenden Ausgangsannahmen notwendig. Ich bitte deshalb, mir zumindest in elektronischer Form das vollständige Gutachten zugänglich zu machen.

In Bezug auf die Schalleinwirkungen von den Verkehrswegen teilt die Entwurfsbegründung erstens mit, dass die für die Tagzeit geltenden Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, nur in einem begrenzten Teilbereich des Planes an dessen nordöstlichem Rand überschritten werden. Dieser Teilbereich kann schon im Hinblick auf eine dort verlaufende Leitung nur eingeschränkt genutzt werden; damit ergibt sich für Gebäude ein größerer Abstand von der Straße „Magdeburger Tor“ als Hauptschallquelle. Außerdem soll dort ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden, um gegenüber Schall-immissionen unempfindlichere Nutzungen für zulässig zu erklären.

Für die Nachtzeit spricht die Entwurfsbegründung dagegen unten auf Seite 9 von einer Überschreitung des Orientierungswertes im gesamten Planbereich und von der Notwendigkeit, bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe vorzusehen. Dies wird durch Zitate aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten untermauert. Als nächster Schritt der Abwägung wird vorausgesetzt, dass die Freiflächen auf den Baugrundstücken während der Nachtzeit keinen Schutzanspruch besitzen. Das entspricht so zumindest der tatsächlich geübten Praxis, die die tagsüber durchaus wertbestimmende Nutzung der Freiflächen nachts nicht berücksichtigt. Sodann wird angenommen, dass die im Hinblick auf die Wärmedämmung erforderliche Schirmwirkung der Gebäude-Außenhaut in den Lärmpegelbereichen I bis III ohnehin dazu führe, dass die Innenräume hinreichend geschützt werden. Schließlich wird nur für das „Urbane Gebiet“, das alleine im Lärmpegelbereich IV liegt, die textliche Festsetzung Nr. 6 getroffen, die erhöhte Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile formuliert.

Die Schallimmissionen, die von der benachbarten Einzelhandelsnutzung auf das geplante Baugebiet einwirken, halten sich nach den Aussagen auf Seite 12 der Entwurfsbegründung für weite Teile des Planbereiches innerhalb des Rahmens, den die einschlägigen Regelwerke für ein „Allgemeines Wohngebiet“ abstecken. Lediglich dort, wo die Hauptzufahrt zu dem Einzelhandelsstandort in enger Nachbarschaft zu dem geplanten Baugebiet verläuft, kommt es offenbar zu Überschreitungen. Darauf soll einerseits dadurch reagiert werden, dass die überbaubare Fläche besonders restriktiv begrenzt wird, und andererseits soll mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7 für bestimmte untergeordnete Nebenanlagen die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO in einem begrenzten Geländestreifen ausgeschlossen werden. Eine Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme ist zuvor unter Anderem im Hinblick auf eine vorhandene Leitungstrasse ausgeschlossen worden.

Die beschriebene „Entscheidungskaskade“ zum Schutz des Planbereiches vor Schallimmissionen erscheint grundsätzlich plausibel, eine abschließende Aussage ist jedoch ohne einen Abgleich mit dem eingeholten, mir aber noch nicht vorliegenden schalltechnischen Gutachten nicht möglich.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist ein Instrument, das ein flexibles Reagieren auf die örtliche Situation und den jeweils aktuellen Hochbauentwurf ermöglicht und damit der Bauaufsichtsbehörde situationsangepasste Reaktionsmöglichkeiten eröffnet. Die darin vorgenommene Verknüpfung mit der GFZ = 0,6 geht jedoch „ins Leere“: Für den fraglichen Bereich ist nämlich überhaupt keine GFZ festgesetzt, so dass eine „Öffnung“ eines festgesetzten Wertes entbehrlich ist. Aber auch eine „Deckelung“ ist nicht erforderlich, denn ein höherer Wert als 0,6 kann sich aus der Kombination von „Z = II“ und „GRZ = 0,3“ zwangsläufig nicht ergeben.

Redaktionell weise ich darauf hin, dass die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in Planzeichnung und Planzeichenerklärung nicht ohne Weiteres erkennbar ist, weil sie nicht durch eine entsprechende flächenhafte Signatur kenntlich gemacht ist. Ich rege an, zum Zwecke einer eindeutigen Identifikation eine solche Signatur nachzutragen.

Für den Planbereich oder dessen unmittelbare Umgebung ergeben sich aus meinen Unterlagen ebenso wie aus dem bereits eingeholten Baugrundgutachten, das auf den Seiten 13 und 14 der Entwurfsbegründung zitiert wird, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Ablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen.

Der Planbereich liegt weder innerhalb eines auf Wasserrecht beruhenden Schutzgebietes, noch sind Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Die Entsorgung des aus dem Gebiet anfallenden Schmutzwassers soll über das projektabhängig zu erweiternde Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeleitet werden; dagegen habe ich keine Bedenken. Bezüglich des Niederschlagswassers ist ebenfalls eine Ableitung über entsprechende Kanäle vorgesehen, nachdem sich eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken angesichts der Bodenverhältnisse weithin als problematisch erwiesen hat. Gegen diese Lösung habe ich ebenfalls keine Bedenken; allerdings wird eventuell eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Wasser in die Vorflut hinsichtlich der Einleitmenge erforderlich bzw. die Vergrößerung des Einzugsgebietes an den Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ als Untere Wasserbehörde mitzuteilen sein. Ob für einzelne Baugrundstücke dennoch eine Versickerung in Betracht gezogen werden könnte (vgl. dazu oben auf Seite 16 der Entwurfsbegründung), erfordert eine detaillierte Prüfung im Einzelfall, die an dieser Stelle nicht möglich ist. Die Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln läge in diesem Fall in der Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Der Planbereich liegt wegen zu erwartender hoher Schichten- bzw. Stauwasserstände in einem Gebiet, in dem die Nutzung von Erdwärme (nur) „bedingt zulässig“ ist. Wenn entsprechende alternative Energiequellen zur Beheizung oder Kühlung der Gebäude genutzt werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für Sonden- als auch für Kollektoranlagen erforderlich. Zuständig für deren Erteilung wäre ebenfalls der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause. Im Übrigen verweise ich zu diesem Themenkomplex auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten Leitfaden „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der 2012 als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und heute im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (www.lbeg.niedersachsen.de) eingesehen und von dort als pdf-Datei heruntergeladen werden kann.

Zu der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, enthält der Abschnitt 14 der Entwurfsbegründung bisher noch keine substantiierten Angaben, sondern zunächst nur die Ankündigung, die Stadt werde die Erschließungsmaßnahmen in eigener Regie durchführen und die Grundstücke selbst vermarkten. Eine Beurteilung der Kostenbelastung ist unter diesen Umständen einstweilen noch nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung werden die Umweltbelange unter dem Punkt Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ergänzt; die Belange des Artenschutzes werden durch einen Fachkundigen untersucht und entsprechend erörtert.

Das schalltechnische Gutachten wurde am 16.04.2018 per Mail übersandt. Eine ergänzende Stellungnahme ist am 07.08.2018 eingegangen (siehe unter 3.).

Es wird im weiteren Verfahren darauf geachtet, dass die Darstellungen der Planzeichnung auch in den Kopien gut lesbar sind.

Der Hinweis, dass ggf. eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das Thema alternative Energiequellen wird unter Punkt 10 in die Begründung aufgenommen und mit dem Hinweis auf die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

3. Landkreis Helmstedt - Ergänzung, 07.05.2018

zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes hatte ich schon unter dem 09.04.2018 eine Stellungnahme als Behörde im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben und darin den Themenbereich „Schallschutz“ auch bereits behandelt, dies jedoch unter dem Vorbehalt, dass mir das den Überlegungen zu Grunde liegende schalltechnische Gutachten damals nicht bekannt war. Inzwischen ist es mir zugänglich gemacht worden, so dass ich mir jetzt ein vollständiges Bild machen kann. Dies vorausgeschickt, ergänze ich meine Stellungnahme vom 09.04.2018 folgendermaßen.

Das Gutachten beschreibt die vorgefundene Situation und die Problemstellung in zutreffender und sachgerechter Weise, so dass sich diesbezüglich keine Anmerkungen ergeben. Der Gutachter arbeitet auch unten auf Seite 6 die grundsätzliche Handlungsmaxime heraus, dass es zu den Grundpflichten der Gemeinden bei der Ausweisung schutzbedürftiger Baugebiete gehört, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Er stellt schließlich auch unten auf Seite 6 die Frage nach der verträglichen Zuordnung verschiedener Baugebiete zueinander, letztlich also nach der Tauglichkeit des Standortes, und er steckt den in der Tat verfügbaren Abwägungsspielraum zutreffend mit dem Verweis auf die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der „Verkehrslärmschutzverordnung“ ab. Die Ausgangsbasis für die abwägende Auseinandersetzung mit der Problematik der Schallbelastung ist also zutreffend ermittelt.

Die farbigen Darstellungen in den Kartenanhängen zu dem schalltechnischen Gutachten bestätigen dann freilich die hohe Belastung des geplanten Baulandes durch Immissionen. Das gilt sowohl für diejenigen, die von der Straße „Magdeburger Tor“ und der Eisenbahnstrecke nach Magdeburg einwirken, als auch für diejenigen von den benachbarten gewerblichen Nutzungen. Während der Nachtzeit stehen den Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, für das zukünftige „Allgemeine Wohngebiet“ (45 dB(A)) und den geltenden Immissionsrichtwerten aus § 2 der 16. BImSchV (49 dB(A)) in signifikanten Teilbereichen tatsächliche Belastungen von mehr als 50 dB(A) gegenüber. In Bezug auf die Immissionen, die von dem Einzelhandelsstandort auf das geplante Baugebiet einwirken, werden in den Randbereichen schon für die Tagzeit Pegel von mehr als 55 dB(A) kartiert. Für die Nachtzeit wird zwar als Ergebnis der entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan „Magdeburger Berg“ angenommen, es gebe keine Schallbelastung, dies setzt jedoch voraus, dass in die Baugenehmigungen für die Einzelhandelsnutzungen entsprechende Nebenbestimmungen aufgenommen worden sind und diese auch tatsächlich eingehalten bzw. durchgesetzt werden. Meine Erfahrung lehrt dabei, dass Frühanlieferungen vor 6.00 Uhr für bestimmte Warengruppen im Einzelhandel zunehmend üblich und damit auch in zunehmenden Maße zum Streitpunkt werden. Was man theoretisch annehmen kann, muss also keineswegs mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen, sondern kann in der Praxis durchaus zum Ausgangspunkt von Auseinandersetzungen werden.

Auf die beschriebene Situation soll – wie bereits in der Stellungnahme vom 09.04.2018 gesagt – durch einen Verweis auf die ohnehin schalldämmende Wirkung der Außenhaut moderner Gebäude, durch die entsprechende Bestimmung der überbaubaren Fläche, durch die Etikettierung eines Teilbereiches als „Urbanes Gebiet“ und durch die textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7 reagiert werden, die für das „MU“ erhöhte Anforderungen an die Dämmwirkung der Außenhaut einfordern und für einen bestimmten Bereich die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO einschränken. Damit wird für die zukünftige Bebauung ein Mindestmaß an Schutz erreicht.

Dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Gestalt von Wänden oder Wällen und auf ergänzende Schutzmaßnahmen an den Fassadenöffnungen verzichtet werden soll, bedauere ich aus der Sicht des Immissionsschutzes ausdrücklich, zumal wenn dieser Verzicht mit finanziellen Argumenten begründet wird, wie dies auf Seite 12 der Entwurfsbegründung in Bezug auf die Lärmschutzwand gegenüber dem Einzelhandelsstandort geschieht. Auch die Abwälzung der Entscheidung, inwieweit an den Lüftungsöffnungen passiver Schallschutz auszuführen ist, auf die Bauherrschaften halte ich für bedenklich, denn es muss bezweifelt werden, dass die Problematik für die Bauherrschaften überhaupt hinreichend erkennbar ist. Mit der getroffenen Entscheidung kommt es in meinen Augen zur Abkehr vom Vorsorgeprinzip und zu einer Absenkung des Schutzstandards.

Abwägungsvorschlag:

Die Lieferzeiten sind in den Baugenehmigungen festgelegt und in einer Befragung als Grundlage für das schalltechnische Gutachten ermittelt worden. Der Bebauungsplan muss sich auf diese Fakten gründen und nicht auf die Annahme, dass die Vorgaben nicht eingehalten werden könnten. Es ist Aufgabe der Verwaltungsbehörden, ggf. für rechtmäßige Verhältnisse zu sorgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen auf Grundlage des Gutachtens die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen begründet sich nicht nur mit finanziellen Argumenten. Die dort verlaufende Druckleitung stellt ein konstruktives Problem dar. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nur in einem ca. 8 m breiten Streifen auf den 5 Grundstücken am nordöstlichen Plangebietsrand überschritten werden, würden diese sich deutlich verteuern. Ein Kompromiss ist die Verlagerung der Baufelder in den unkritischen Bereich und die Ausbildung langer Grundstücke. Auch aufgrund der Topographie, die Wand würde am Hochpunkt der Grundstücke stehen, ist die Wand keine sinnvolle Option.

Da die Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt erfolgt, kann auf die Problematik schalldämpfender Lüftungsanlagen hingewiesen werden. Es gibt keine Norm, die eine kontinuierliche Zwangslüftung in lärmbelasteten Bereichen fordert. Allgemein ist anerkannt, dass ein dreimaliges Stoßlüften am Tag sinnvoll für die Raumhygiene ist. Eine Gesamtöffnungszeit von etwa 15 bis 20 Minuten unter Lärmbelastung hält der Plangeber für vertretbar. Im Übrigen kann in der kalten Jahreszeit davon ausgegangen werden, dass Fenster auch nachts aus energetischen Gründen in der Regel geschlossen sind, ohne dass Anlagen zur kontinuierlichen Belüftung eingebaut sind.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 05.04.2018

Gegen den Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani-Friedhof“ bestehen Bedenken. Das Gebiet ist bereits durch Straßenlärm, sowie durch Gewerbelärm vom angrenzenden das Gewerbegebiet erheblich vorbelastet. Bei der Festlegung der Bebauungsgrenze für das östliche allgemeine Wohngebiet bezgl. (zwischen den im Plan mit 22 und 13 gekennzeichneten Flächen) sowie des Bereiches, in dem

Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig sind (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen) wird exakt den Lärmkarten des Gutachtens des TÜV-Nord vom 30.03.2016 gefolgt. Die zusätzliche Belastung durch die höheren Lärmemissionen aus dem danebenliegenden urbanen Gebiet wird dabei jedoch nicht berücksichtigt. Diese Belastungen sollten in die Planung mit einbezogen werden.

Die vorliegende Planung ist aus schallschutztechnischer Sicht sehr eng gestaltet. Für die angrenzenden Betriebe sowohl im Gewerbegebiet als auch in dem geplanten urbanen Gebiet bestünde aus schalltechnischer Sicht kein weiterer Spielraum für betriebliche Änderungen und Weiterentwicklungen.

Hinweis: Das neu zu beplanende Gebiet ist zurzeit im Flächennutzungsplan zum Teil noch als Grünfläche ausgewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Auf die Festsetzung einer kleineren Fläche als Urbanes Wohngebiet wird verzichtet.

5. Handwerkskammer, 11./18.04.2018

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 11. April 2018 weisen wir darauf hin, dass sich unserer Ansicht nach die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Planentwurf nicht vollständig mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG decken (Bericht Nr. 8000 655 202 / 215 UBS 165 vom 30. März 2016).

Die für den Schallschutz nicht überbaubare Fläche (Nr. 7) im Nordosten des Plangebietes erscheint im Entwurf kleiner als die gemäß Schallgutachten des TÜV NORD belastete Fläche (siehe Anhang 6, Seite 2 und Seite 3). In dem durch Schallimmissionen beeinträchtigten Flächenbereich soll dennoch zweigeschossige Bebauung zulässig sein, bei der laut Isophonenkarte nicht auszuschließen ist, dass Pegelwerte von über 55 dB(A) erreicht würden. Wohnnutzung in Dachgeschossen wäre ebenso möglich (z.B. bei fehlender Vollgeschossigkeit). Dadurch ergäben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO. Die geplanten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Nr. 7 der textlichen Festsetzungen reichen demnach nicht aus. Die Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten wäre (Nr. 7 textliche Festsetzung, Planzei-

chenerklärung), ist im Entwurf im Vergleich zu der im Gutachten als belastet dargestellten Fläche eindeutig als zu klein festgesetzt.

Die Bauleitplanung darf keine Nutzungs- oder Immissionsschutzkonflikte verursachen oder fördern. Der schalltechnisch untersuchte und mögliche Immissionsschutzkonflikt ist unserer Einschätzung nach nicht gelöst. Zwischen den konfligierenden Nutzungen - das Einkaufszentrum mit erheblichem Emissionsniveau einerseits und das geplante Wohngebiet mit entsprechenden Schutzansprüchen andererseits - sollte sich eine größere Pufferfläche gemäß Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG befinden. Wir empfehlen, die schalltechnischen Ergebnisse nochmals zu erörtern und in die Bauleitplanung klar und plausibel zu integrieren.

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

Abwägungsvorschlag:

Im Telefonat vom 23.04.2018 wurden die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens und deren Umsetzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert. Die Baugrenze sorgt dafür, dass keine Gebäude im durch Gewerbelärm belasteten Bereich entstehen, die textliche Festsetzung Nr. 7 sorgt dafür, dass die belasteten Freibereiche (EG) nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Dieser Darstellung konnte von Seiten der Handwerkskammer gefolgt werden. Der Bebauungsplan wird beibehalten.

6. Telekom, 04.04.2018

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird rechtzeitig in die Ausbauplanungen mit einbezogen.

7. Vodafone Kabel Deutschland, 12.04.2018

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.03.2018.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vodafone Kabel Deutschland wird im Rahmen der Ausbauplanung kontaktiert.

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 17.05.2018

Das Plangebiet liegt im Beeinflussungsbereich der ehemaligen Braunkohlegewinnung „Grube Weichsel“.

Dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen weder Grubenrisse noch anderweitige Informationen über diesen Gewinnungsbetrieb vor. Daher können von meiner Seite her keine Aussagen zu potentieller Beeinflussung oder Standsicherheit des Gebirges im Planbereich gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen, wird in die Begründung aufgenommen.

9. Anwohnerin und Anwohner des Pottkuhlenweges, 23.04.2018

hiermit bestätigen wir den Erhalt Ihres o. g. Schreibens und bedanken uns für die bürgerfreundliche frühzeitige Beteiligung an den in Rede stehenden Bebauungsplänen.

Auf Grund unserer Ortskenntnisse als Anlieger regen wir an, die sehr hohe und steile Kuppe des Berges zumindest teilweise abzutragen, um die stark ausgeprägte Hanglage wenigstens etwas zu entschärfen.

U. E. ließe sich der Boden des am höchsten gelegenen Bereiches problemlos auf die Fläche Richtung Magdeburger Tor verteilen, um die vorhandenen Höhenunterschiede im Gelände abzumildern.

Insbesondere könnte dadurch der massive Einsatz von Betonwinkelsteinen zur Begradigung der neu entstehenden Grundstücke eingeschränkt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Modellierung des Geländes ist geplant, u.a. um die Kosten der Entwässerungsplanung zu optimieren.

10. Anwohnerin und Anwohner des Pottkuhlenweges, 23.04.2018

hiermit bestätigen wir den Erhalt Ihres o. g. Schreibens und bedanken uns für die bürgerfreundliche frühzeitige Beteiligung an den in Rede stehenden Bebauungsplänen.

Aufgrund unserer Ortskenntnisse regen wir an, die Kuppe des Geländes abzuflachen, um die im Gelände vorhandenen Höhenunterschiede auszugleichen. Wir gehen davon aus, dass das Oberflächenwasser dann in Richtung Magdeburger Tor besser abfließen kann. Der südliche Teil des Geländes, das an unsere Grundstücke grenzt, sollte in seinem Ursprung belassen werden, damit nicht unnötig hohe Erdwälle entstehen. Dieses könnten dazu führen, dass Erdreich auf unsere Grundstücke abgeschwemmt wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Modellierung des Geländes ist geplant, u.a. um die Kosten der Entwässerungsplanung zu optimieren.

Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die eine Stellungnahme abgegeben haben

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zweckverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 10.04.2018
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 09.04.2018
Landkreis Helmstedt - Ergänzung	Stellungnahme vom 07.05.2018
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 17.05.2018
Helmstedter Revier GmbH	keine Stellungnahme
NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 05.04.2018
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 20.03.2018
NFA Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 22.03.2018
Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	Stellungnahme vom 05.04.2018
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Landeskirchenamt	keine Stellungnahme
Bischhöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
Landesverband der jüdischen Gemeinden	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 04.04.2018
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 12.04.2018
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 16.04.2018
Niedersächsisches Landvolk	keine Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 11.04.2018
Handwerkskammer	Stellungnahme vom 11./18.04.2018
Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 20.03.2018
Kraftverkehrsgesellschaft	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Avacon AG	keine Stellungnahme
Purena GmbH	Stellungnahme vom 29.03.2018
E.ON Netz GmbH	keine Stellungnahme
Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 20.03.2018
Feldmarkinteressentschaft Helmstedt	keine Stellungnahme
Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

Nachbargemeinden

Samtgemeinde Nord-Elm

Samtgemeinde Grasleben

Stadt Schöningen

Stadt Königslutter

Verbandsgemeinde Flechtingen

Verbandsgemeinde Obere Aller

Stadt Oebisfelde – Weferlingen

keine Stellungnahme

Stellungnahme vom 04.04.2018

keine Stellungnahme

keine Stellungnahme

Stellungnahme vom 27.03.2018

keine Stellungnahme

Stellungnahme vom 03.04.2018

Bürger

Anwohnerin + Anwohner des Pottkuhlenweg

Anwohnerin + Anwohner des Pottkuhlenweg

Stellungnahme von 23.04.2018

Stellungnahme von 25.04.2018