

V o r l a g e

an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan C 346 „Ziegelberg Süd – 1. Änderung“
-Satzungsbeschluss-**

Die 1. Änderung wird erforderlich, um die Umsetzung der Niederschlags- und Abwasserkanalplanung im zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Ziegelberg Süd“ effizienter durchführen und zukünftig einen potentiellen dritten Bauabschnitt besser an das derzeit entstehende Niederschlags- und Abwasserkanalsystem anbinden zu können. Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Verlegungen kurzer Abschnitte zweier Verkehrsflächen und der darunterliegenden, geplanten Niederschlags- und Abwasserkanäle und eine kleinflächige Änderung in der Art einer Verkehrsfläche.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) des BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) des BauGB ist durchgeführt worden. Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 2 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung (Anlage 2), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. C 346 „Ziegelberg Süd – 1. Änderung“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

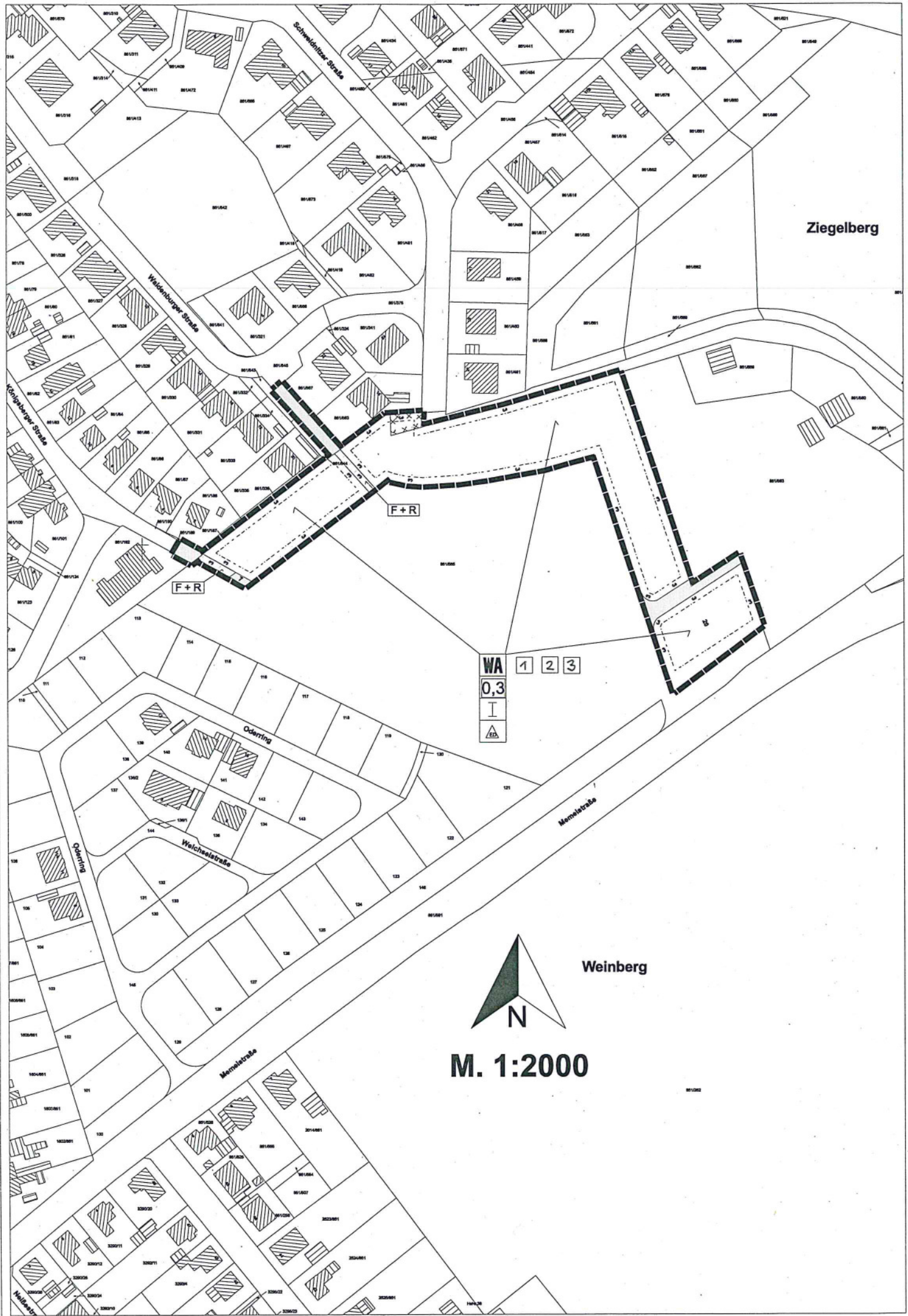
J u n g l a s

Anlage

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

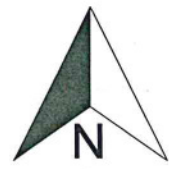
Anlage 2: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung



Ziegelberg

Weinberg



M. 1:2000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet -s. textl. Fests. **1** **2** **3**

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie -s. textl. Fests. **3**



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -s. textl.- Fests. **3**

F + R

Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind -s. Begründung

Textliche Festsetzungen

1

Überbaubare Grundstücksflächen

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

2

Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl

Ein zweites Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Hanglage aus dem Kellergeschoss ein Vollgeschoss entsteht. In diesem Fall ist eine GFZ von 0,6 zulässig § 20 BauNVO).

3

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im B-Plan C332 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland 66 % und auf die Verkehrsflächen 34 % (§ 9 (1 a) BauGB).

Hinweis :

Die Stadt Helmstedt empfiehlt den zukünftigen Bauherren, die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit bauwerksbezogener Gründungsempfehlung und ggf. (unterkellerte Gebäude) einen baulichen Schutz gegen andrückendes Wasser, -s. Begründung Bebauungsplan C 332 (unter Nr. 10 "Baugrund- u. Altlastengutachten"). Bei geplanter Grundwassernutzung (z.B. Brunnenbau) oder bei Nutzung tieferer Horizonte (z.B. für Erdwärmespeicher) sollte die Unbedenklichkeit dieser Nutzungen durch ein Gutachten geklärt werden, -s. Begründung Bebauungsplan C 332 (unter Nr. 11.2.5 "Schutzgut Wasser -Oberflächenwasser und Grundwasser").

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/612610/C 346

Bebauungsplan Nr. C 346 „Ziegelberg-Süd“ (1. Änderung)
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan
der Innenentwicklung)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF
GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Purena

09.01.2015

In dem beplanten Gebiet befinden sich ausschließlich in den bereits bestehenden angrenzenden Straßen (Königsberger Straße und Waldenburger Straße) Leitungen zu Trinkwasserversorgung. Im weiteren noch nicht erschlossenen Teil des Baugebietes Ziegelberg-Süd befinden sich noch keine Leitungen für die Trinkwasserversorgung.

Diese werden im Rahmen der Erschließung gemeinsam mit den anderen Versorgungsleitungen (Strom und Gas der Avacon AG) in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsanlagen neu errichtet.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit Verkehrsflächen neu festgesetzt oder bisher festgesetzte dem Bauland zugeschlagen werden sollen, müssen parallel dazu die überbaubaren Flächen neu bestimmt werden. Schließlich soll die überbaubare Fläche am Nordostrand des Baugebietes dadurch erweitert werden, dass der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zum Rand des Baulandes von 5 m auf 3 m verringert wird. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings fällt auf, dass die Erweiterung der überbaubaren Fläche im nordöstlichen Randbereich bisher in der Entwurfsbegründung nicht behandelt wird. Dies erscheint trotz der zunächst zu vermutenden Geringfügigkeit der Änderung insbesondere deshalb erforderlich, weil die Bebauung unter diesen Umständen näher an die bekannte Altlast heranrücken kann. Die Entwurfsbegründung muss deshalb dokumentieren, dass eine Auseinandersetzung mit diesem Punkt stattgefunden hat und auch nach der Änderung für alle Grundstücke gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Unabhängig davon erscheint mir der Umgang mit der Kennzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ nicht unproblematisch. Zwar wird das Planzeichen aus dem Ursprungsplan in den vorliegenden Planentwurf übernommen, es liefert jedoch keine Informationen mehr, weil die Art der zu berücksichtigenden äußeren Einwirkung – die Altlast – sich für den unbefangenen Leser weder aus der Planzeichenerklärung noch aus den textlichen Festsetzungen noch aus der Entwurfsbegründung erschließen lässt. Der „Hinweis“ hinter den textlichen Festsetzungen weist zwar auf geologische Besonderheiten hin, streift das Problem der Altlast jedoch nur an einer Stelle. Um ein vollständiges Bild zu erhalten, muss auf die Begründung zum Ursprungsplan zurückgegriffen werden; das lässt befürchten, dass die Kennzeichnung ihre Zweckbestimmung verfehlen wird. Um dem vorzubeugen, empfehle ich, den Sachverhalt auch in der Begründung zur 1. Änderung nochmals (komprimiert) anzusprechen. Dabei sollte auch deutlich werden, dass eine Grundwassernutzung nicht ohne Weiteres möglich ist.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Anpassung der Baugrenzen im nordöstlichen Gebiet wird die ursprüngliche Zielsetzung nach einer Maximierung der geeigneten Wohnfläche umgesetzt und an die Dimensionen der benachbarten Gebiete angepasst. Das damals eigens erstellte Baugrund- und Altlastengutachten weist nach, dass die Altablagerung in diesem Bereich bereits an der Plangebietesgrenze endet und Bedenken hinsichtlich einer Senkungsgefahr und einer Bodenkontamination in den Gebieten darüber hinaus unbegründet sind, sodass gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet sind. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Im Sinne eines schnelleren und effektiven Informationsflusses wird die Erklärung zur übernommenen Festsetzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, als Zitation aufgenommen und die Begründung dahingehend ergänzt.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vom äußeren Rand der Fahrbahn gemessen, überschneidet die 20m-Bauverbotszone nicht die überbaubare Fläche des Plangebietes (siehe Abbildung 1).

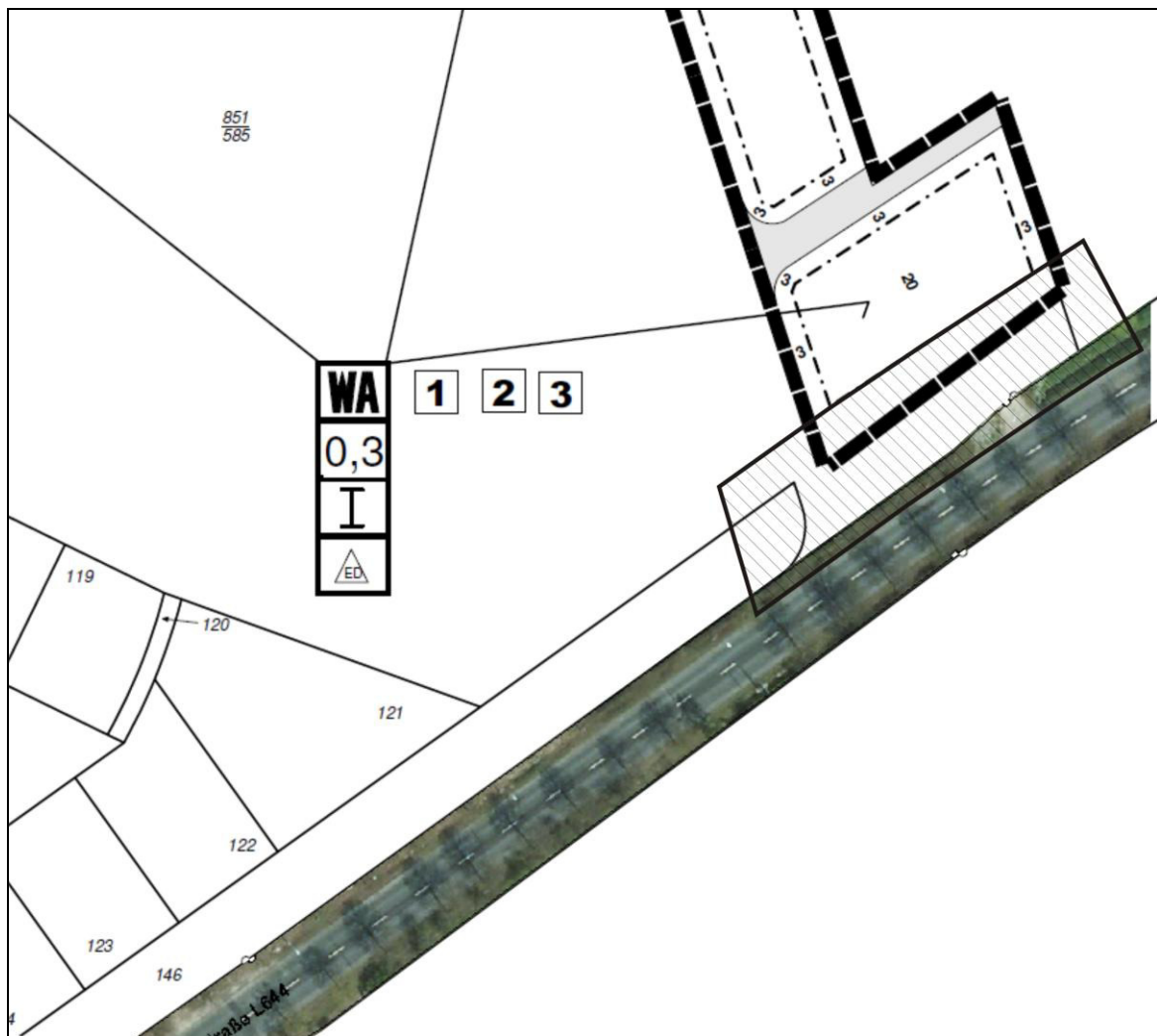


Abb. 1: Planzeichnung B-Plan Nr. C 346, Luftbildaufnahme Memelstraße (Stand 2011), 20m-Bauverbotszone (schraffierte Fläche) im Bereich des Plangebietes

Es bestünde hingegen die Möglichkeit, auf der nicht-überbaubaren Fläche Richtung Lärmschutzwall Nebenanlagen zu errichten. Die Festsetzung einer Bauverbotszone im Bebauungsplan ist in diesem Fall jedoch eine zu restriktive Maßnahme, da durch die sukzessive Umsetzung des Baugebietes der Beginn der Ortsdurchfahrt auf der Memelstraße weiter in nördliche Richtung verschoben werden könnte und damit die Bauverbotszone hinfällig würde. Eine festgesetzte Bauverbotszone würde die Baugrundstücke dauerhaft in ihrer Qualität einschränken.

Um der aktuellen Situation – den Inhalt einer 20-m tiefen Bauverbotszone – zu entsprechen, besteht die wesentlich flexiblere Möglichkeit, in den Kaufverträgen für die einzelnen Baugrundstücke vertraglich zu sichern, dass im Bereich zwischen dem überbaubaren Bereich und dem Lärmschutzwall Hochbauten sowie genehmigungsfreie Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Da die Grundstücke derzeit im Besitz der Stadt Helmstedt sind, ist eine derartige vertragliche Festsetzung problemlos umsetzbar.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. C 346 „Ziegelberg Süd - 1. Änderung“

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

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Streifen des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes Ziegelberg und weist eine Fläche von ca. 8.400 m² auf. Im Norden grenzt die Wohnbebauung der Waldenburger und Schweidnitzer Straße und im Süden die Memelstraße mit dem dahinterliegenden Gelände des Kleingartenvereins „Am Weinberg“ an das Gebiet.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

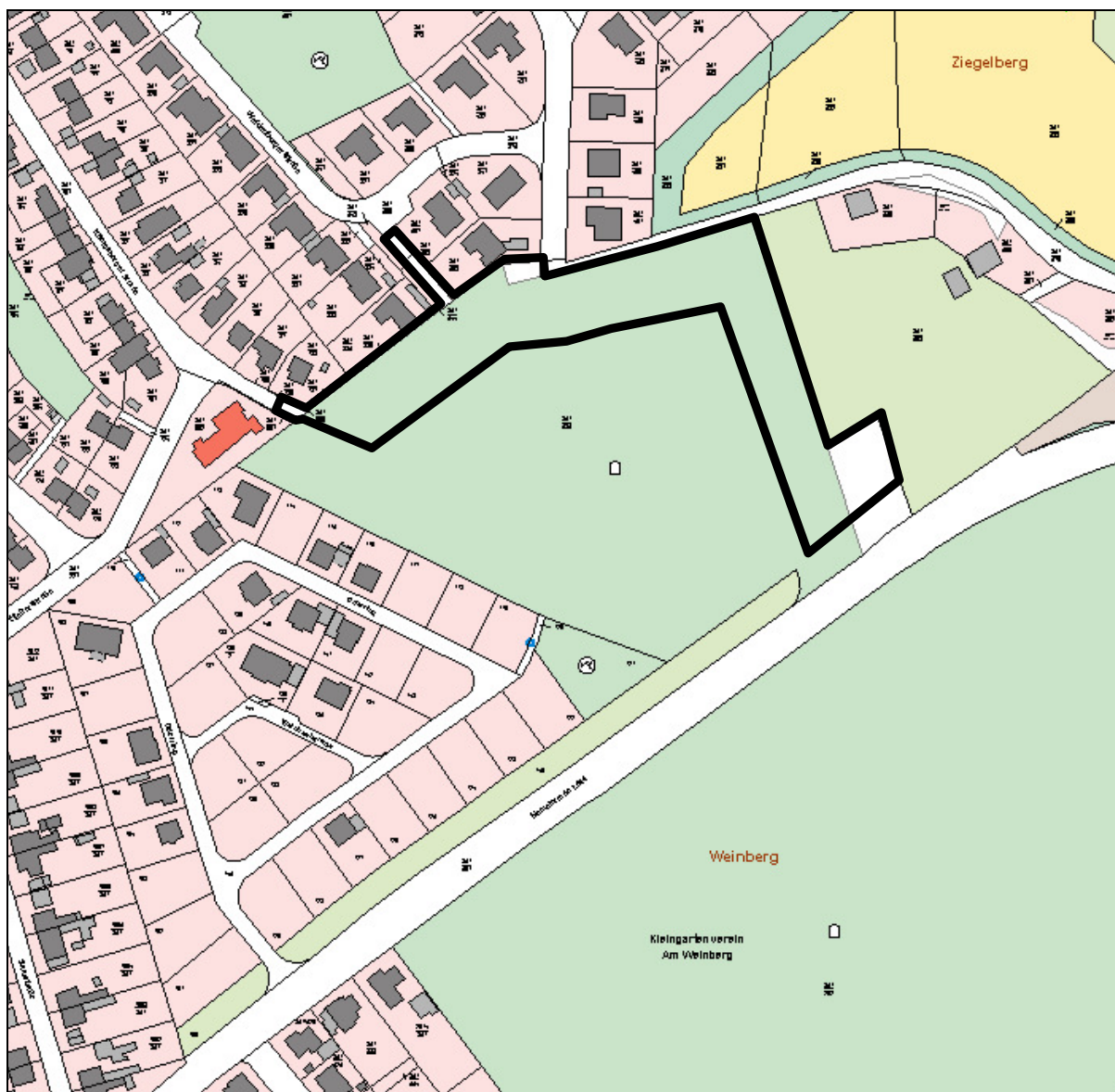


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2014 LGLN

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung wird erforderlich, um die Umsetzung der Niederschlags- und Abwasserkanalplanung effizienter durchführen und zukünftig einen potentiellen dritten Bauabschnitt besser an das derzeit entstehende Niederschlags- und Abwasserkanalsystem anbinden zu können. Im Rahmen der Änderung wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes C 332 aus dem Jahr 2010, die das Plangebiet betreffen, geprüft und dahingehend gegebenenfalls geändert. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Konzept und die Festsetzungen, insofern sie den aktuellen Planbereich nicht tangieren, werden dabei nicht verändert.

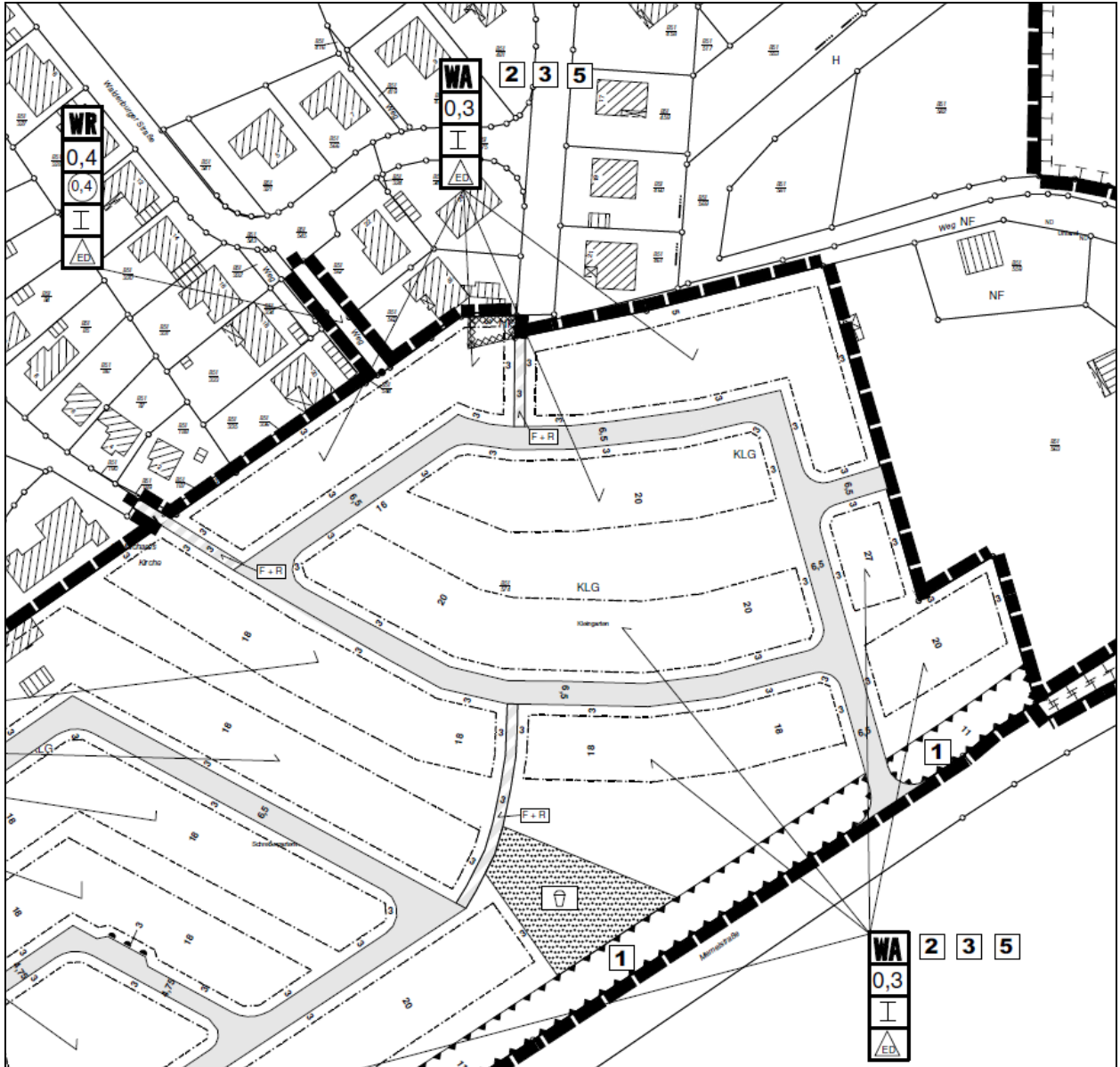


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan C 332 mit Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Verlegungen kurzer Abschnitte zweier Verkehrsflächen und der darunterliegenden, geplanten Niederschlags- und Abwasserkanäle, einer kleinflächigen Erweiterung der überbaubaren Fläche im nordöstlichen Plangebiet und eine kleinflächige Änderung in der Art einer Verkehrsfläche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 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 Begründung für die Ursprungsfassung behält ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

**a) Verlegung des nördlichen Fuß- und Radwegeabschnitts (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
§ 9 (11) BauGB**

Auf der Basis der ursprünglichen Bauleitplanung war vorgesehen, die Anbindung des Neubaugebietes an das nördliche Wohngebiet von der verlängerten Schweidnitzer Straße aus über den nördlichen Rad- und Fußweg (siehe Abb. 2) herzustellen.

Im Zuge der konzeptionellen Planungen zur Optimierung des Kanalsystems der Stadt Helmstedt wurde jedoch deutlich, dass die Anbindung über die verlängerte Waldenburger Straße deutlich günstiger wäre, da hier die Niederschlagswasserkanalisation des Trennsystems Waldenburger Straße ohne großen Aufwand über eine öffentliche Fläche an die Trennkanalisation im Neubaugebiet angeschlossen werden kann. Mittelfristig eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, den wasserrechtlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen, wonach eine Niederschlagswasserableitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser erfolgen soll (siehe Abb. 3).

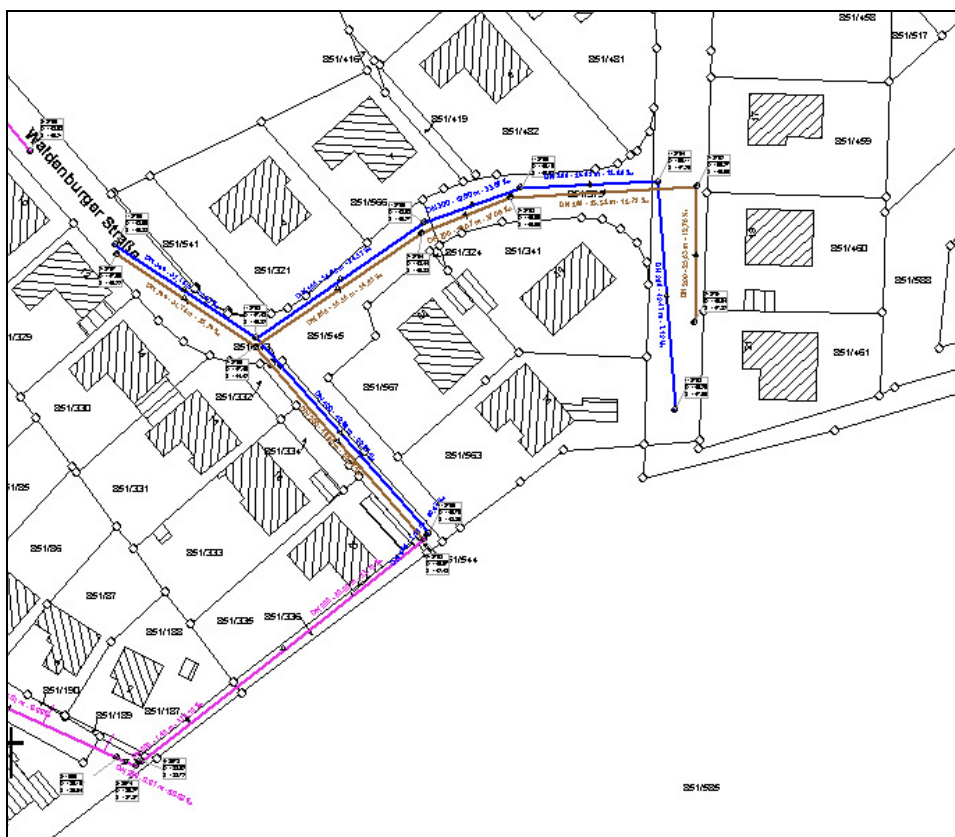


Abb. 3: Auszug aus dem Kanalkataster

Durch die sinnvolle Kombination der öffentlichen Verkehrsflächen und des Niederschlagswasserkanalsystems ist die Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweges von der Verlängerung der Schweidnitzer Straße zur Verlängerung des Stichweges der Waldenburger Straße notwendig.

Da der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Anbindung an die Schweidnitzer bzw. Waldenburger Straße gleich groß ist und die Dimension des Rad- und Fußweges wie der Abstand der Bauflächen übernommen werden, verändert sich die Gesamtflächenbilanz hierdurch nicht.

**b) Festsetzung der Fläche Reines Wohngebiet auf eine Verkehrsfläche,
§ 9 (11) BauGB**

Zwischen der Waldenburger Straße und dem Plangebiet ist eine gewidmete Straßenfläche als Reines Wohngebiet festgesetzt worden, mit der Absicht, diesen Bereich an die umliegenden Grundstücksbesitzer zu veräußern (siehe Abb. 2).

Da diese Veräußerungsabsicht nicht umgesetzt werden konnte und die Anbindung des Fuß- und Radweges an die Schweidnitzer Straße durch die Verlegung in a) wegfällt, wird der Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt und damit die Anbindung an das bestehende Verkehrsflächensystem für Fußgänger und Radfahrer wieder hergestellt. Das planerische Ziel, keine Durchlässigkeit für Kfz zuzulassen, bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Niederschlagswasserkanalisation wird nur im südlichen Bereich dieser Fläche unter der Verkehrsfläche verlaufen, da die bestehenden Kanäle sich in den parallel verlaufenden privaten Grundstücken befinden und daher über die öffentliche Verkehrsfläche lediglich die Anbindung an das vorhandene System erfolgt (siehe Abb. 3).

Die Fläche des Reinen Wohngebietes wurde von der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ausgenommen. Durch die Festsetzung auf eine Verkehrsfläche erhöht sich die zu versiegelnde Fläche ebenfalls nicht, da diese Fläche bereits vollständig versiegelt ist.

**c) Verlegung der Anschlussstelle zum dritten Bauabschnitt (Verkehrsfläche),
§ 9 (11) BauGB**

Am östlichen Rand des Plangebietes wurde im Rahmen des Verkehrserschließungskonzeptes eine Anschlussstelle für einen potentiellen dritten Bauabschnitt konzipiert. Über diese Anschlussstelle sollte auch die Regen- und Schmutzwasserentsorgung angebunden werden. Durch das in Richtung Südwesten abfallende Gelände müsste erheblicher technischer Aufwand betrieben werden, um die im südlichen Bereich befindlichen potentiellen Baugrundstücke anbinden zu können, da die Verkehrserschließung nicht über einen Rundweg mit doppelter Anbindung an den zweiten Bauabschnitt erfolgen soll.

Um eine effiziente Entwässerung im potentiellen dritten Bauabschnitt planen und umsetzen zu können, wird die als Verkehrsfläche festgesetzte Anschlussstelle nach Süden verlegt, in den Bereich, der bis jetzt als private Erschließung für das südöstlichste Baugrundstück vorgesehen war (siehe Abb. 4). In der Tiefe der vorderen Baugrundstückszeile bleibt die Dimensionierung des Straßenquerschnittes (6,50 m) erhalten; sie verjüngt sich jedoch im hinteren Bereich, parallel zum letztgenannten Baugrundstück auf 3,50 m (siehe Abb. 5). Die Baugrenzen werden im Sinne des bestehenden Planungskonzeptes an die neue Straßenführung angepasst.

Sollte der dritte Bauabschnitt tatsächlich geplant werden, kann der schmale Straßenquerschnitt auf die Breite von 6,50 m angepasst und so das neue Baugebiet gefahrenfrei erschlossen werden. Die hierfür ebenso notwendige Regen- und Schmutzwasserentsorgung kann an dieser Stelle problemlos in den dritten Bauabschnitt weitergeführt werden.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungskonzept für den zweiten Bauabschnitt

Durch die Verlängerung der Anschlussstelle um den 3,50 m breiten Streifen, erhöht sich die zu versiegelnde Fläche um ca. 84 m².

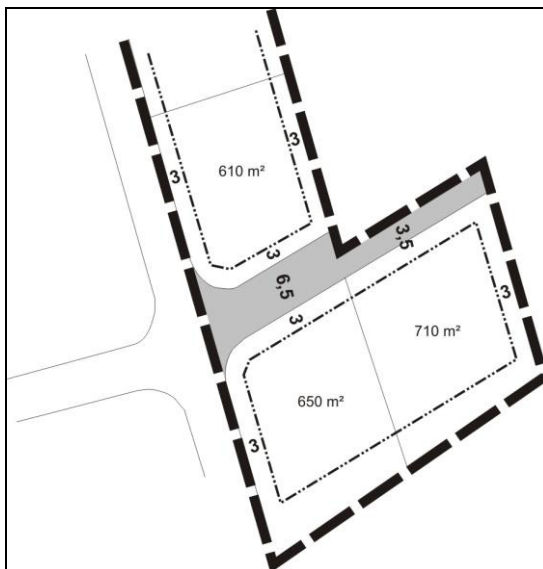


Abb. 5, links: Entwurf Planzeichnung, südöstlicher Bereich mit Parzellierungsvorschlag

Abb. 5, rechts: Schleppkurve für PKW im 3,50m-Bereich mit ausreichend Spielraum für Parzellenzufahrt

**d) Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) in eine Verkehrsfläche,
§ 9 (11) BauGB**

Am westlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Fuß- und Radweganbindung vom Baugebiet Ziegelberg an die Königsberger Straße.

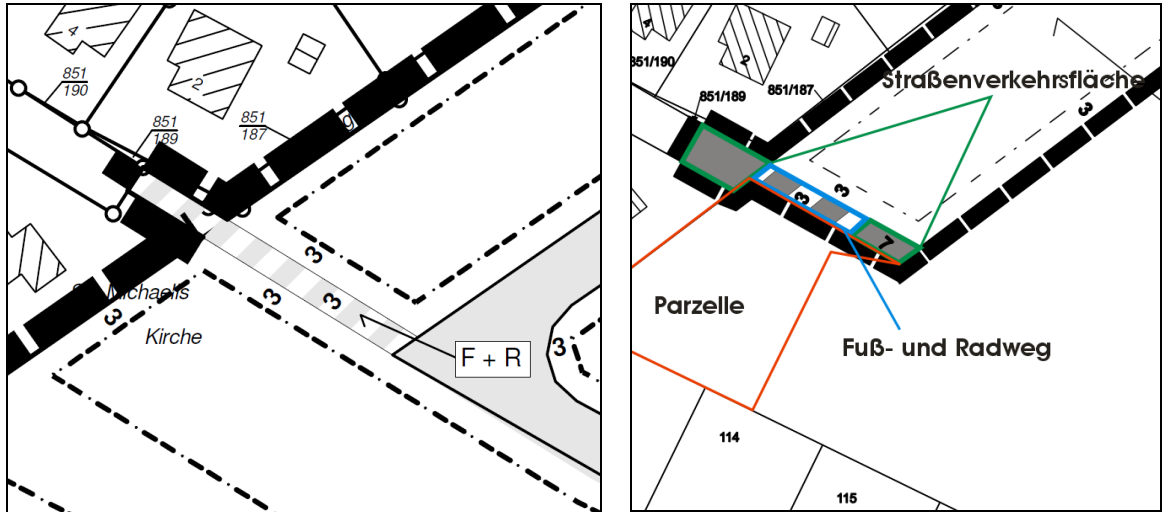


Abb. 6, links: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan C 332
Abb. 6, rechts: Entwurf des Änderungsbereiches d mit Parzelle

Bei der Parzellierung des zweiten Bauabschnittes stellte sich heraus, dass die Erschließung der westlichsten Parzelle, die direkt an die Michaelis-Kirche grenzt, nur über diesen Fuß- und Radweg möglich ist (siehe Abb. 6). Aus planerischer Sicht sollte dieser Konflikt zwischen den Verkehrsflächennutzungen vermieden werden. Deshalb wird die o.g. Parzelle besonders zugeschnitten und die ersten 7 m der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist einer Erschließung des Grundstückes mit PKW möglich, ohne das planerische Ziel einer Unterbindung der Straßenverkehrsanbindung zwischen dem Baugebiet Ziegelberg und der Königsberger Straße aufzugeben.

Im Rahmen dieser Änderung wird gleichzeitig der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Bereich der Königsberger Straße der Bestandssituation angepasst und als Verkehrsfläche festgesetzt. Das planerische Ziel, keine Durchlässigkeit für Kfz zuzulassen, bleibt weiterhin gewährleistet.

Da die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in die Berechnung des Kompensationsbedarfs einbezogen wurde und das Endstück der Königsberger Straße bereits ausgebaut und versiegelt ist, wirkt sich die Änderung d nicht auf die bestehende Ausgleichsflächenberechnung aus.

e) Erweiterung der überbaubaren Fläche, § 9 (2) BauGB

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Fläche im nordöstlichen Planbereich. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes beträgt der Abstand der überbaubaren Fläche zur Flurstücksgrenze 3 m; sogar in dem Bereich, wo die Fläche der Altablagerung in den Planbereich hineinragt; nur im nordöstlichen Bereich vergrößert sich dieser Abstand auf 5 m.

Ein städtebauliches Ziel des Ursprungsplanes war es, die überbaubaren Flächen weit zu fassen. Im Sinne dieser Zielsetzung wird die 5 m-Grenze auf 3 m reduziert und damit an die Dimensionen der umliegenden überbaubaren Flächen angeglichen.

Im genannten Baugrund- und Altlastengutachten konnte durch gezielte Bohrungen, die Grenze der Altablagerung (verfüllte Tongrube) präzise nachgezeichnet werden (siehe Abb. 7).

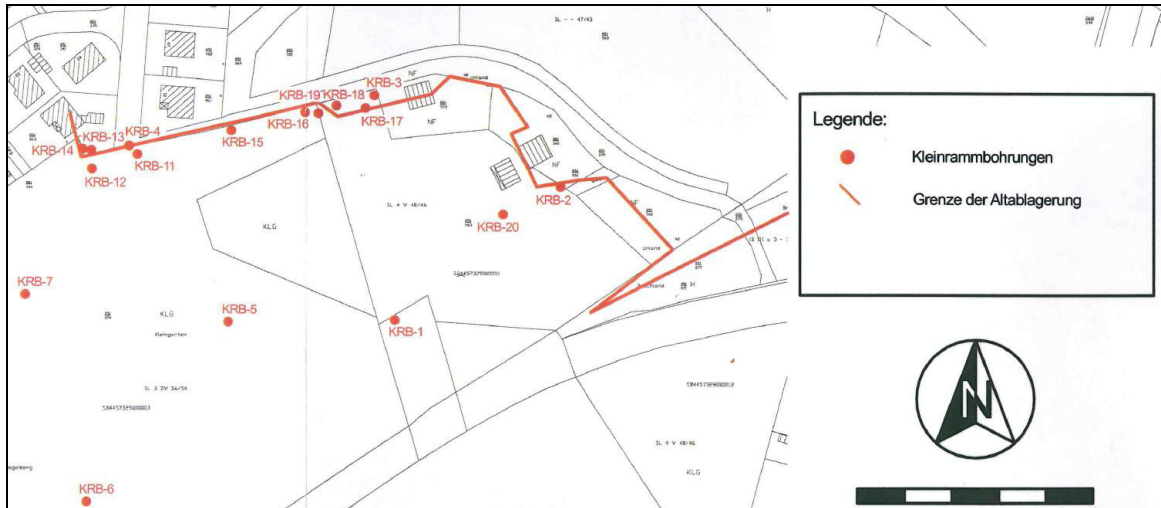


Abb. 7: Grenze der Altablagerung, Baugrund- und Altlastengutachten, Dr. Röhrs & Herrmann, Abb. 4

Im Bereich der Änderung endet die Altablagerung direkt an der Plangebietsgrenze. Gemäß den Aussagen des Gutachtens (S. 10) bestehen Bedenken hinsichtlich der Gefahr von Setzungen und hinsichtlich der Entsorgungsproblematik beim Aushubboden nur innerhalb der Altablagerung. Innerhalb des Plangebietes hingegen wurden keine weiteren Anzeichen auf schadstoffhaltige Ablagerungen angetroffen und die vorgefundenen Bodenschichten als ausreichend tragfähig für Einfamilienhäuser eingestuft (Gutachten S. 19f). Ein Heranrücken der überbaubaren Fläche im nordöstlichen Plangebiet um 2 m an die Altablagerung hat keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Im Rahmen der Altablagerungsthematik wird die Erläuterung aus der Begründung zur „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ übernommen (S. 5):

„Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der entsprechend gekennzeichnete Teilbereich (ca. 120 m²) des Grundstückes südlich des Flurstückes 851/563 (Schweidnitzer Straße 18) liegt im Randbereich der ehemaligen Tongrube. In diesem Bereich wurde eine Aufschüttung mit Bauschutt vorgefunden, die teilweise mit Mutterboden abgedeckt ist (siehe auch Nr. 11.2.4. unter Altlasten). Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich ist ein Bodenaustausch erforderlich, da die Tragfähigkeit der aufgefüllten Bodenarten gering ist. Ein Bodenaustausch ist nur zulässig, wenn die fachgerechte Entsorgung des Aushubs (Bauschutt) gewährleistet ist.

Da z.B. im Falle des Baus eines Kellergeschosses der Boden an dieser Stelle sowieso ausgehoben werden müsste, um die tragfähigen Schichten zu erreichen, wird auf eine Verschiebung der Baugrenze auf den nicht betroffenen Bereich verzichtet. Damit wird dem Eigentümer freigestellt, ob er den Bodenaustausch im Falle einer Bebauung vornimmt oder aus Kostengründen außerhalb des ehemaligen Grubenbereiches bleibt. Da die Stadt Helmstedt die Vermarktung der Flächen selbst übernimmt, kann im Kaufvertrag auf die bestehende Auffüllung und die möglichen Umgangsweisen hingewiesen werden.“

4. Belange von Natur und Landschaft

Da es sich bei den Änderungen um Verlegungen und Änderungen von Verkehrsflächenabschnitten und einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche handelt, sind durch diese die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden betroffen. An der Flächenbilanz tritt eine Änderung der potentiell versiegelbaren Fläche im Promille-Bereich von 21.257 m² auf 21.390 m² durch die einspurige Verlängerung der Verkehrsfläche im südöstlichen Plangebiet und durch die ca. 162 m² zusätzlicher überbaubarer Fläche (mit einer GRZ von 0,3) auf. Durch die besondere Situation der Ausgleichsmaßnahme oberhalb eines Deponeerkörpers wurde die Kompensation für den Bebauungsplan „Ziegelberg-Süd“ jedoch auf einer deutlich größeren Fläche (ca. 11.700 m² statt ca. 7.100 m²) durchgeführt. Durch diese Überdimensionierung wird die Erhöhung des Ausgleichsflächenbedarfs um 67 m² vollständig kompensiert; die bestehenden diesbezüglichen Festsetzungen müssen daher nicht geändert werden.

6. Kosten

Gemessen am Kostenvoranschlag des B-Planes „Ziegelberg-Süd“ mit 1.240.000 € für 7.225 m² öffentliche Verkehrsfläche würden durch die zusätzlichen 84 m² Verkehrsfläche Mehrkosten von ca. 15.000 € entstehen.

Gegenzurechnen ist die Kostenersparnis durch die wesentlich effizientere Entwässerung des Plangebietes. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die zusätzlichen 84 m² der Straßenverkehrsfläche erst im Rahmen eines dritten Bauabschnittes vollständig umzusetzen und die Zuwegung bis dahin auf Baustraßenqualität auszubauen. Die Erschließungskosten werden entsprechend des Erschließungsbeitragsrechtes auf die späteren Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden zu 90% auf die Anlieger umgelegt.

7. Verfahrensablauf

Da das geänderte Plangebiet weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist und keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet werden, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird (vgl. Kommentar: Ernst, Zinkahn u.a., § 13a, 30). Die Planänderung erleichtert die künftige Erschließung eines dritten Bauabschnittes ohne erheblichen zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, das Monitoring und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13a (2) BauGB verzichtet.

Die Planungsunterlagen haben vom 05.01.2015 bis einschließlich 04.02.2015 gem. § 3 (2) BauGB ausgelegen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.2014 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

Helmstedt, den 05.02.2015

Im Auftrag

B r u m u n d