

Vorlage

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

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“
-Auslegungsbeschluss-**

Der Ortsrat Emmerstedt ist im Sinne einer langfristigen Einwohnerbindung bemüht, durch gezielte Maßnahmen qualitätvolle Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung von Baugebieten stellt dabei ein zentrales Thema dar. Derzeit bietet sich die interessante Gelegenheit einer Privaterschließung von Bauland in Verlängerung der Wiesenstraße. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da dieses Gebiet bislang unbeplant ist und bauleitplanerische Fragen vorab zwingend geklärt werden müssen. Zum einen ist das Verhältnis zum benachbarten Sägewerk hinsichtlich der Lärmimmissionen mit entsprechenden Gutachten auszuloten, und zum anderen muss eine Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan, der für das Gebiet bislang ein Mischgebiet darstellt, erfolgen. Des Weiteren sind konkrete Fragen zur Infrastruktur zu klären.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.02.2014 bis zum 10.03.2014 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 05.02.2014 und Fristsetzung bis zum 07.03.2014. Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Parallel zu der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

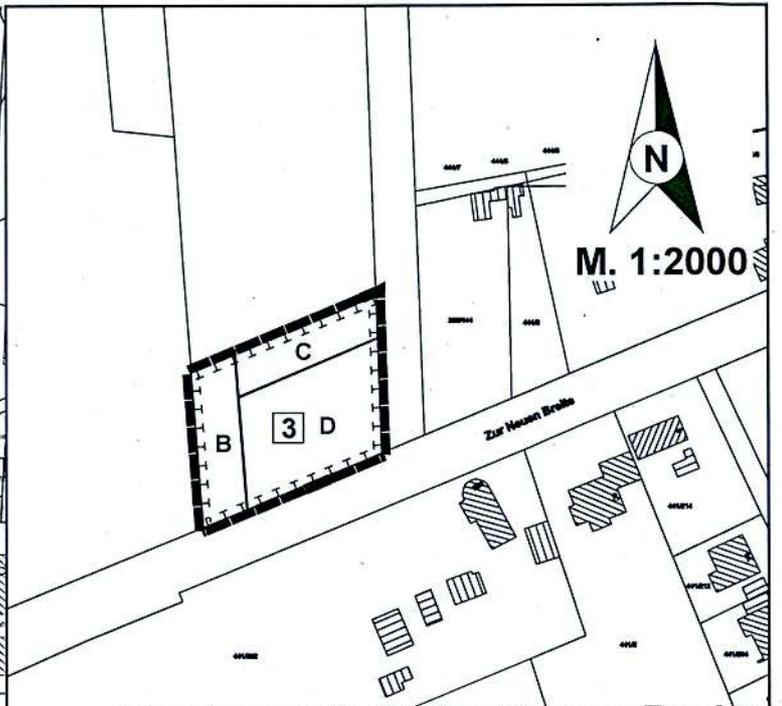
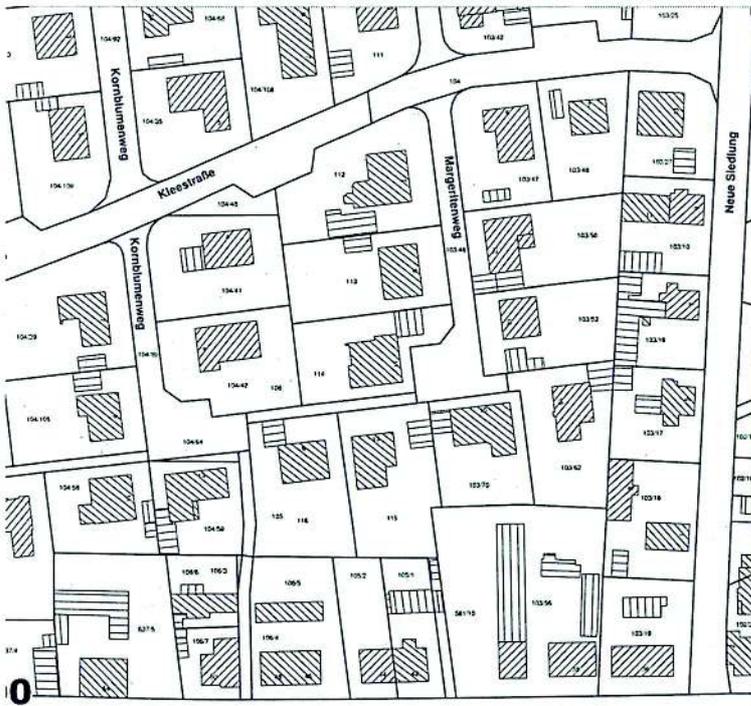
1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

J u n g l a s

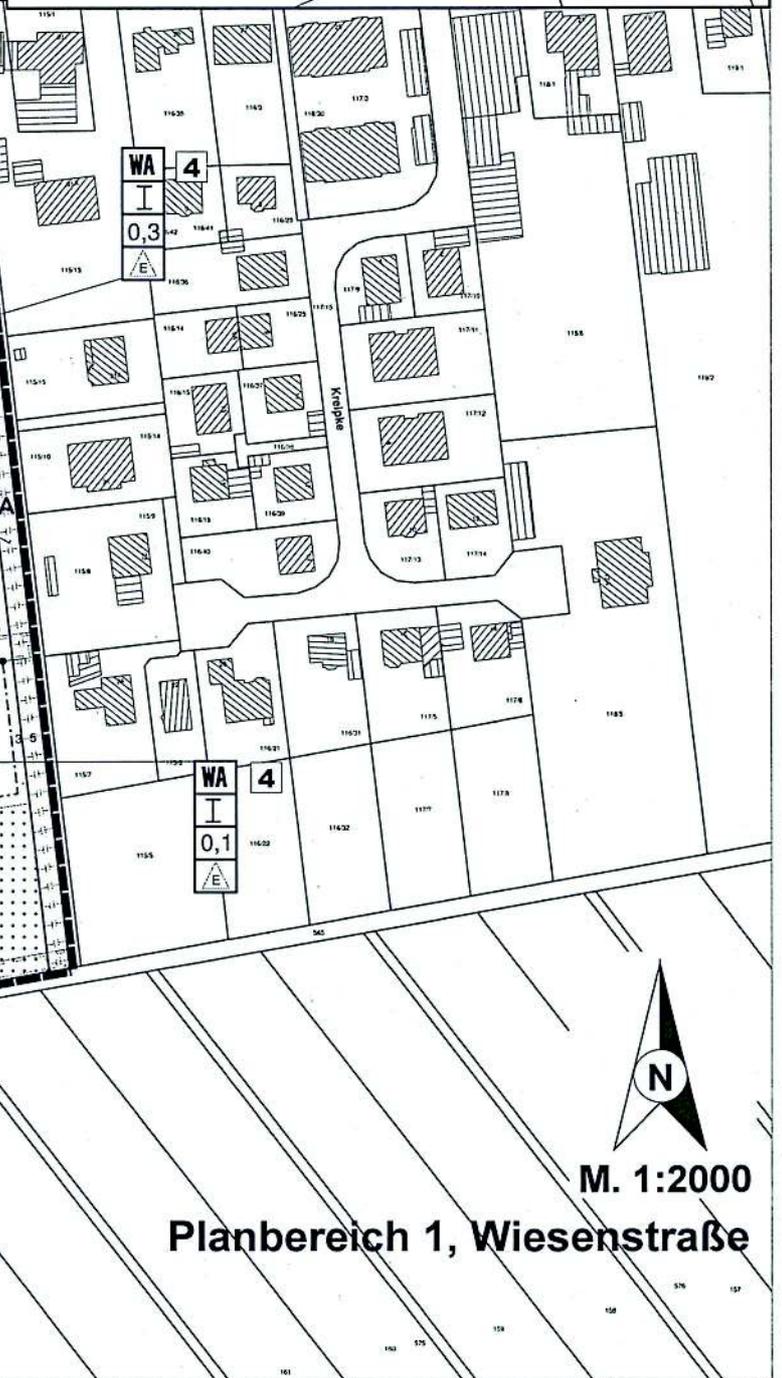
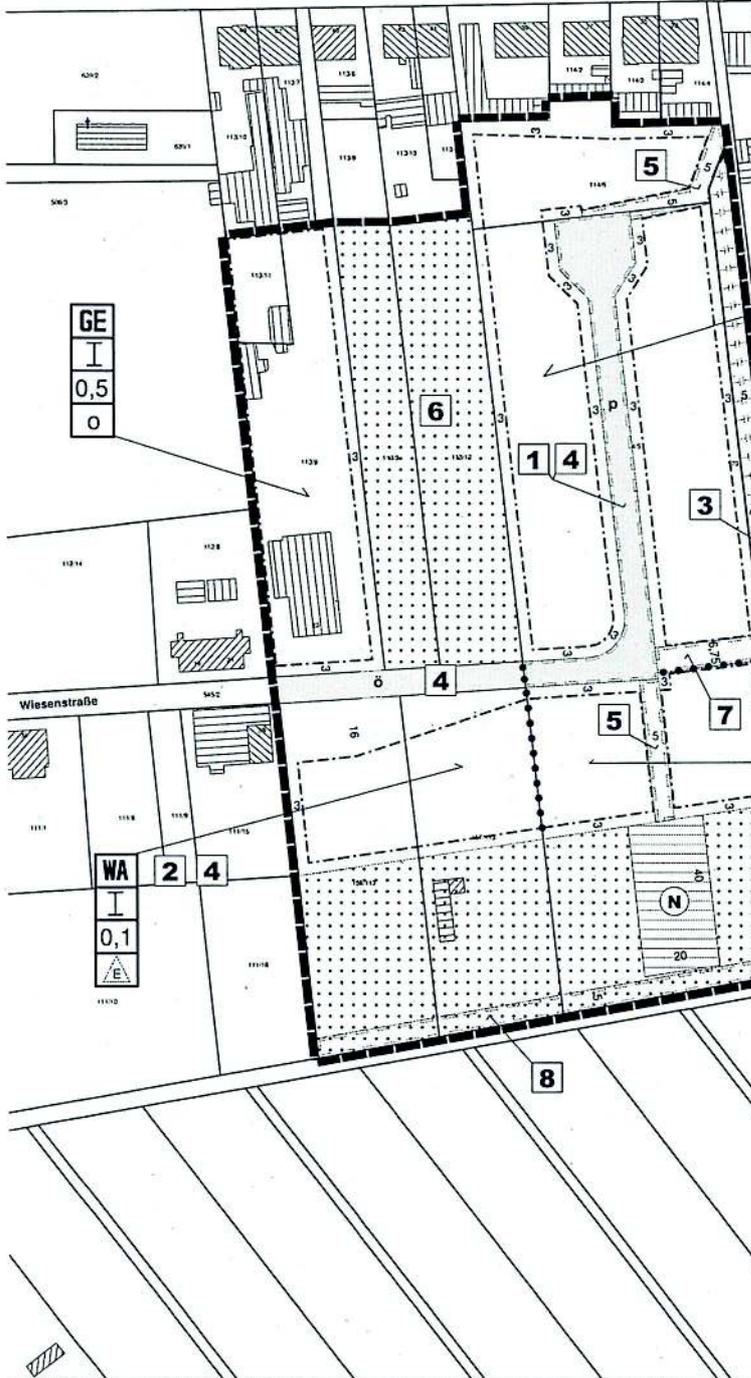
Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf



Hauptstraße - L 644 40011

Planbereich 2, Zur Neuen Breite



Planbereich 1, Wiesenstraße

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Fests. **2** **4**

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B.: **0,3** Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **4**

p Private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **1** **4**

Entwicklung von Natur und Landschaft

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Fests. **3**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

L Fläche für die Landwirtschaft - s. textl. Fests. **6**

Sonstige Planzeichen

B Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- s. textl. Fests. **1** **5** **7** **8**

B Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen

V Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Ab-
wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

N Versickerung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzungen

- 1 Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 2 Balkone und Terrassen sind auf der nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Verkehrsfläche und nördlich der Baugrenzen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- 3 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahme A: Schaffung einer Gewässerentwicklungsfläche:

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsflächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingungen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B: Entwicklung eines Waldmantels

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Hainbuche - *Carpinus betulus*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,

90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme C: Entwicklung einer Feldhecke

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Wildbirne – *Pyrus pyraster*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,

80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme D: Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle beschriebenen Maßnahmen erfolgt über 3 Jahre. Alle Gehölzpflanzungen erfolgen mit Verankerungen und der Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.

- 4 Die unter 3 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 62 % auf Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB). Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht das Bauland, 9 % auf die öffentliche Verkehrsfläche und 29 % auf die private Verkehrsfläche (§ 9 (1a) BauGB).
- 5 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 6 Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- 7 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Quergrabens und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 8 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Das zentrale Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Emmerstedts, zwischen dem Friedhof und dem Wohngebiet „Kreipke“. Das Gebiet wird über die Wiesenstraße, die bis in das Plangebiet verläuft, erschlossen. Nördlich und östlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befinden sich in unmittelbarer Nähe Grünflächen, Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das zentrale Plangebiet selbst ist ca. 3,0 ha groß und wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Sägewerk, dessen Bauten zur Zeit von einem Holzverarbeitendem Betrieb genutzt werden. Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Der zweite Teilbereich ist ~2.000 m² groß und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand neben dem Gewerbegebiet „Neue Breite Nord“. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

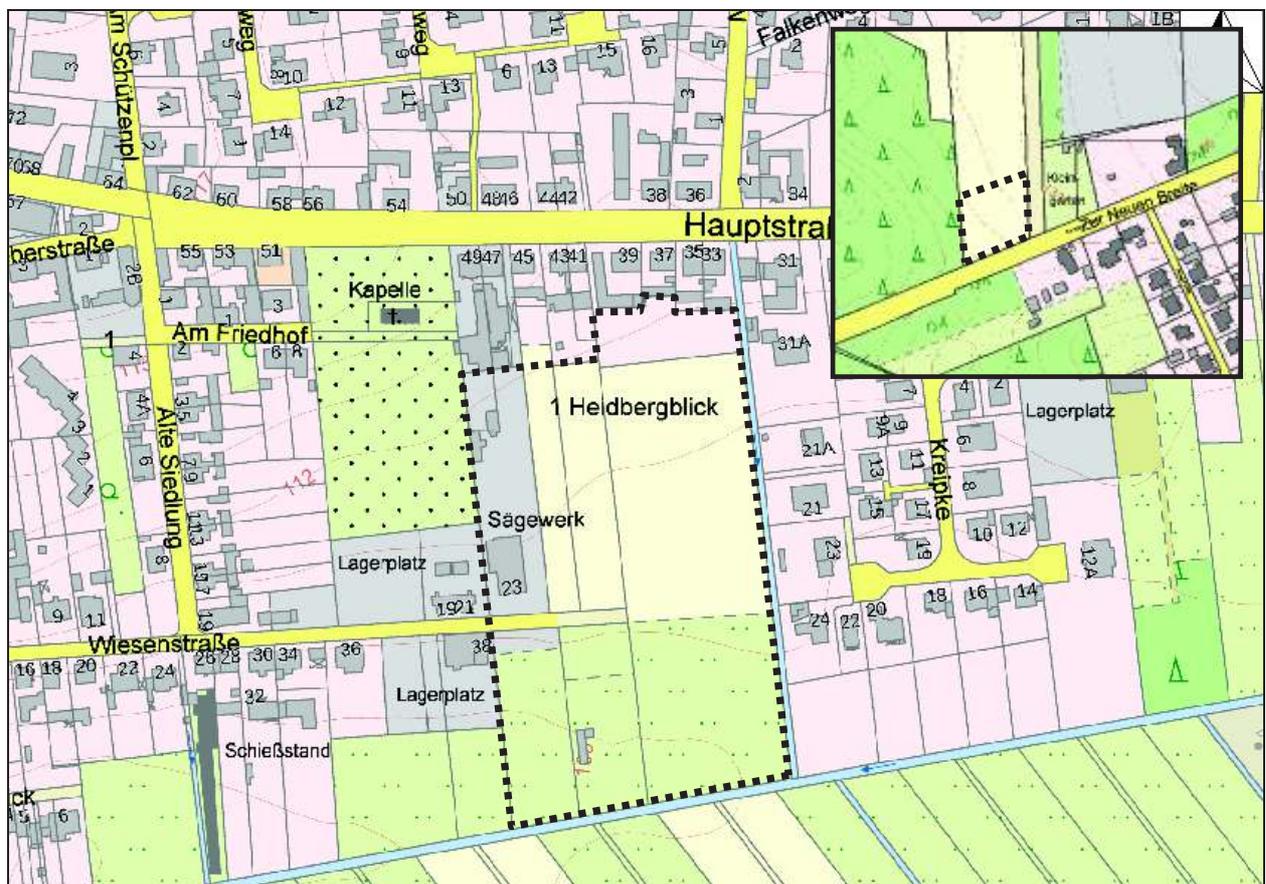


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartenbasis: AP 2.5

2 Ziele und Zwecke der Planung

Helmstedt ist eine Stadt mit rückläufiger Einwohnerentwicklung in einer stark schrumpfenden Region (vgl. *Leibniz-Institut für Länderkunde, Beitrag vom 25. Januar 2011*). Seit dem Einwohnerzahlenhoch in den 1960er Jahren ist die Bevölkerung in den letzten 50 Jahren um 30 % von 33.000 auf etwa 23.200 Einwohner gesunken (vgl. *Zensusdatenbank, Stand: Mai 2011*). Nach aktuellen Prognosen wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Damit avanciert die langfristige Einwohnerbindung zum zentralen Ziel der Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten. Die Stadt Helmstedt ist in diesem Sinne bemüht, durch gezielte Maßnahmen qualitätvolle Wohnmöglichkeiten im gesamten Spektrum des Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung von Baugebieten stellt dabei ein zentrales Thema dar. Denn der Neubau ist, trotz zunehmendem Leerstand in der Substanz, ein nicht zu vernachlässigender Pfeiler im Konzept der Einwohnerbindung bzw. Hinzugewinnung. In der zentralen Lage des Ortsteiles Emmerstedt sind die Flächen für eine mögliche Neubebauung erschöpft. Ein Wohngebiet in Randlage von Emmerstedt (Schwarzer Berg) bietet Baugrundstücke lediglich als Erbpacht an.

Derzeit bietet sich die interessante Gelegenheit einer Privaterschließung von Bauland für ca. 12 Baugrundstücke auf dem Flurstück 114/5 der Flur 5 in der Gemarkung Emmerstedt. Zusätzlich werden durch die Verlängerung der Wiesenstraße zwei Baugrundstücke geschaffen. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da dieses Gebiet bislang unbeplant ist und bauleitplanerische Fragen vorab zwingend geklärt werden müssen. Zum einen ist das Verhältnis zum benachbarten ehemaligen Sägewerk – heute ein Holzverarbeitender Betrieb - hinsichtlich der Lärmimmissionen mit entsprechenden Gutachten auszuloten. Zum anderen ist der bauleitplanerische Umgang mit den angrenzenden Flurstücken, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls als Bauland festgesetzt werden könnten, abzuklären und mit den Interessen der Besitzer sowie der umliegenden Nutzung abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hauptstraße, direkt neben dem Wohngebiet „Kreipke“. Eine Wohnbebauung würde sich harmonisch in das bauliche Umfeld einfügen und zukünftig eine attraktive Wohnlage darstellen. Gerade in Hinsicht auf die noch nicht absehbare Erschließung des Baugebietes „Im Rottlande II“ am nördlichen Ortsrand, stellt das Baugebiet „Wiesenstraße-Ost“ eine sinnvolle Alternative dar.

3 Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet – außer für den Bereich des ehemaligen Sägewerks – gemischte Bauflächen (M) dar. Das Gebiet des Sägewerks wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt (Abb. 2). Abgesehen vom ehemaligen Sägewerk herrscht auf dem übrigen Plangebiet Acker- und Weidenutzung vor; zum Teil sind die Flurstücke Brachland.

Die Entwicklung eines Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, ist unrealistisch. Es besteht für Gewerbebetriebe an dieser Stelle kein nennenswerter Bedarf. Dieser besteht ausschließlich für Wohnungen. Daher muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Schallimmissionsgutachten hat die Immissionsauswirkungen des vorhandenen gewerblichen Betriebes ermittelt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei Einhaltung eines Abstandsbereiches für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten.

Die Flurstücke zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet, die im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhalten Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung auch als Wohnbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht besteht der Wert dieser von Bebauung umgebenen Ackerflächen derzeit als

Pufferzone zwischen Sägewerk und Wohngebiet. Sollte der holzverarbeitende Betrieb jedoch seine Tätigkeit gänzlich einstellen und auch keine entsprechende Nachnutzung erfolgen, ist eine Fortsetzung der Wohnbebauung planerisch anzustreben. Auf Grund der im Schallgutachten ermittelten Emissionen des Sägewerks ist eine eingeschränkte Nutzung der Ackerflächen als Mischgebiet zwar zulässig, praktisch jedoch kaum umsetzbar, weshalb diese Flächen in Absprache mit den Eigentümern als landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt werden. Auch wenn die Größe keine optimale landwirtschaftliche Nutzung zulässt, wird es wie bisher auch Interessenten für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geben.

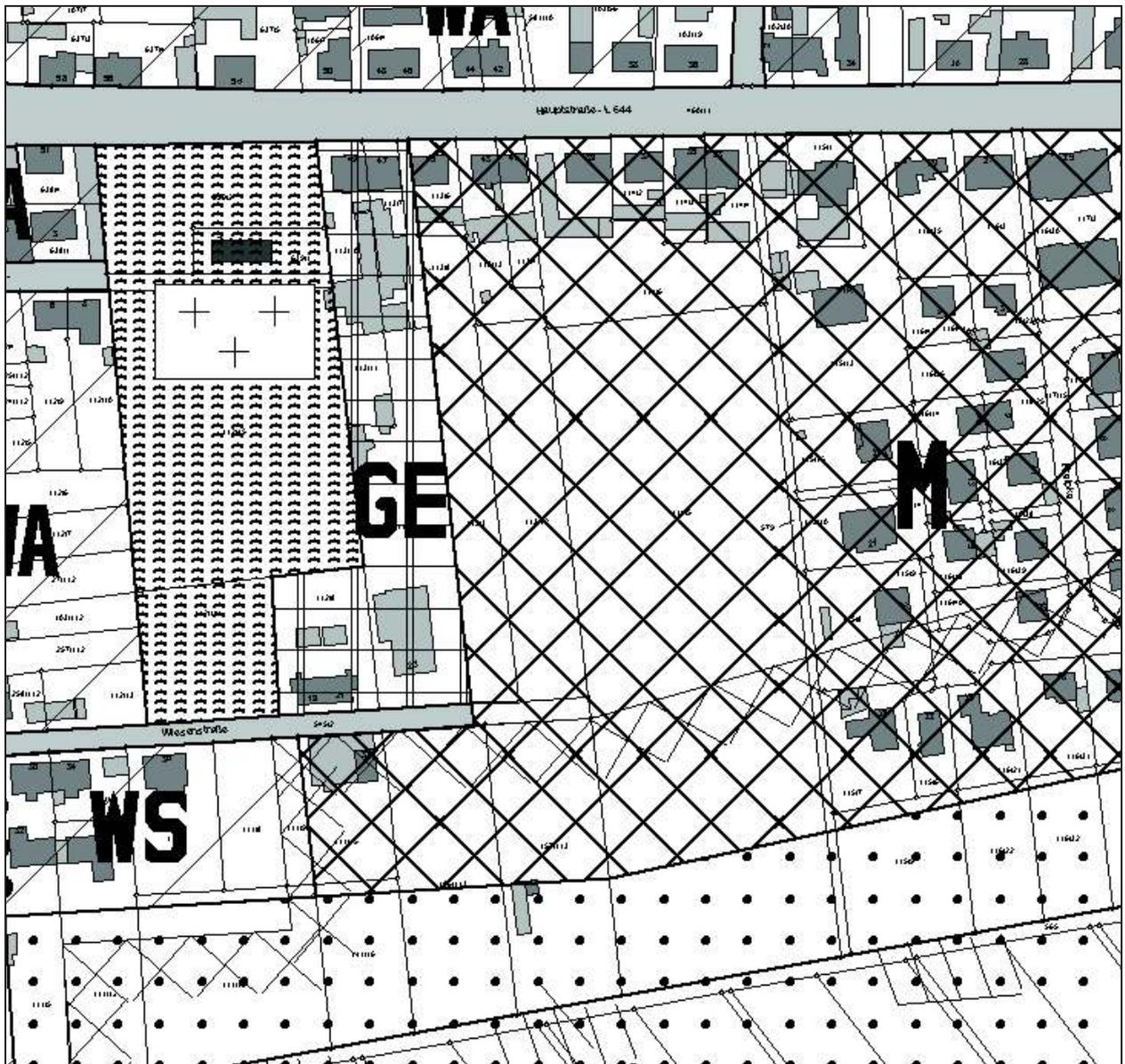


Abb. 2: Auszug Leseversion Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug Baulückenkataster

Die Wohnbaufläche ist sinnvoll, um den Bedarf an Bauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf oder werden als Erbpacht vermarktet. Das Potential an Baulücken im Helmstedter Stadtgebiet wie in der Ortslage Emmerstedt, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Das Baulückenkataster der Stadt Helmstedt weist das Plangebiet als Areal für eine mögliche Blockinnenbereichs-Nachverdichtung aus (Abb. 3). Aus diesen Gründen ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Ende der Wiesenstraße durch einen privaten Investor begrüßenswert.

4 Bestandsbeschreibung

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Planungsrechtlich sind sie als Außenbereich einzustufen. In dem gewerblichen Betrieb befindet sich kein klassisches Sägewerk mehr. Gleichwohl wird das Gebäude derzeit für holzverarbeitende Tätigkeiten genutzt.

Die Wiesenstraße, über die das künftige Wohngebiet erschlossen werden soll, ist derzeit bis zum Sägewerk ausgebaut und bis einschließlich des Sägewerk-Grundstückes gewidmet. Darüber hinaus führt ein Feldweg weiter. Die Fläche der Wiesenstraße einschließlich des Stückes Feldweg bis zum Investorengrundstück ist im Eigentum der Stadt Helmstedt.



Situation Wiesenstraße vor dem Sägewerk



Situation Wiesenstraße auf der Höhe des Sägewerks, Blick Richtung Krepke



Plangrundstücke südlich der Wiesenstraße



Plangrundstücke nördlich der Wiesenstraße

5 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt schafft mit dem Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen, um ein Wohngebiet, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert, umsetzen zu können. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 600 bis 1.400 qm liegen. Mit dem Wohngebiet sollen Grundstücke für Einzelhäuser geschaffen werden; einerseits um ein Angebot dieser nachgefragten Wohnform bereit zu stellen, andererseits um im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Kreipke die dortige Maßstäblichkeit und Dichte fortzusetzen. Das Baugebiet wird von der Wiesenstraße aus erschlossen. Die einstmals geplante erschließungstechnische Anbindung über das Gebiet Kreipke ist nicht mehr realisierbar.

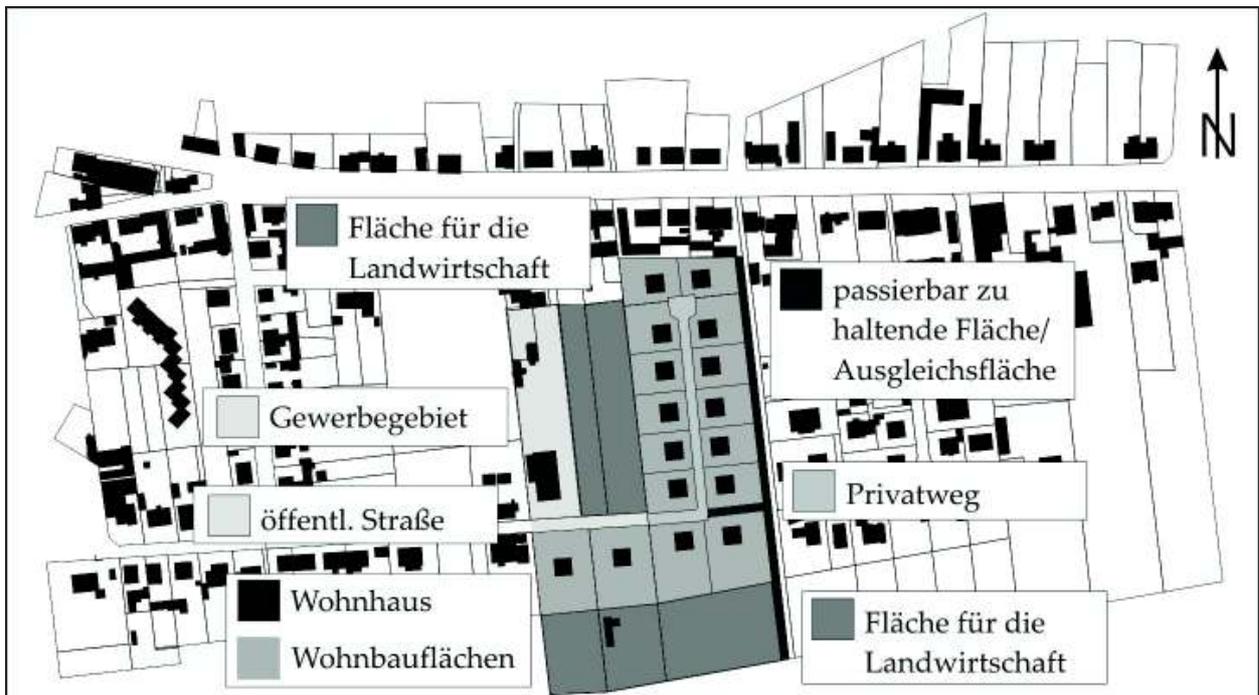


Abb. 4: städtebauliches Konzept

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

• Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und den Ergebnissen des Schallimmissionsgutachtens werden die Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung im Unterschied zur aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes weiter differenziert.

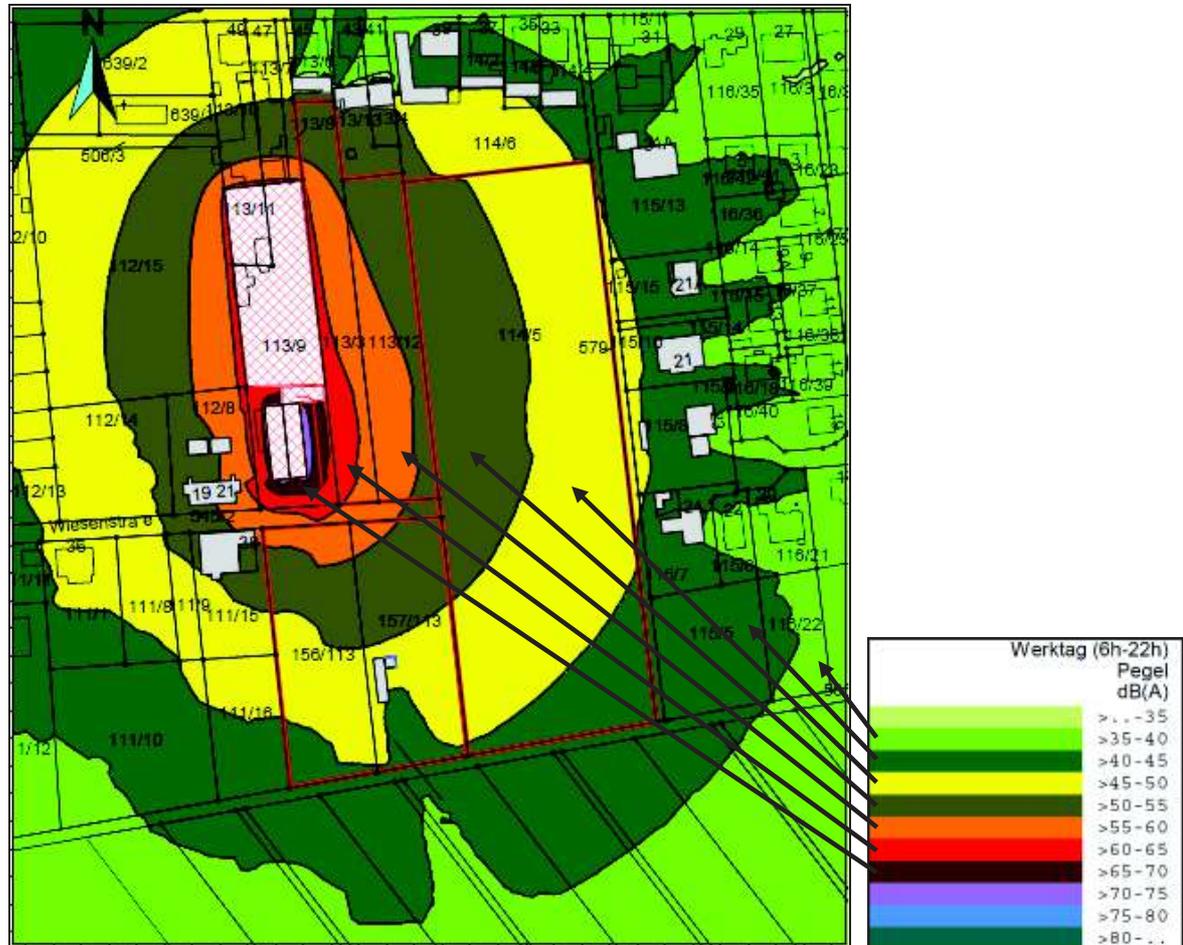


Abb. 5: Schallimmissionsplan bei angenommener maximaler Lärmbelastung;
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Anhang 4.1

Für die Flurstücke teilw. 114/5, teilw. 114/6, teilw. 156/113 und teilw. 157/113 wird

- ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO),

für die Flurstücke 113/9 und 113/11

- ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

festgesetzt (vgl. Abb. 4, städtebauliches Konzept).

Als planerische Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete werden die oben genannten Teilflurstücke als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Während auf den Teilflurstücken 114/5 und 114/6 mit einer zeitnahen Umsetzung der Bauvorhaben zu rechnen ist, stellen die Festsetzungen für die Gebiete auf den Flurstücken 156/113 und 157/113 eine Angebotsplanung dar. Hier ist davon auszugehen, dass es übergangsweise Nutzungen wie Weideland und Kleintierhaltung (z.B. Schafe) geben wird, welche noch dem derzeitigen Charakter des Gebietes entsprechen und am Rande eines Dorfes durchaus seine Berechtigung haben und

nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und Immissionen für die Wohngrundstücke führen.

Auf den Flurstücken 113/9 und 113/11 befinden sich die Anlagen des holzverarbeitenden Betriebes. Die schalltechnische Untersuchung hat die entsprechenden Anlagen gemessen und eine Vollzeitznutzung interpoliert; des Weiteren wurde für das Gebiet nördlich vom Sägewerk ein flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete angenommen (vgl. Punkt 9), so dass die Planungen auf Basis der Berechnungen eine Intensivierung des derzeit eingeschränkt tätigen Betriebes erlauben, ohne dass die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt würde. Dies gilt auch wenn derzeit nicht genutzt Flächen nördlich des holzverarbeitenden Betriebes gewerblich genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Die Parzellierung der Grundstücke entlang des Privatweges wird voraussichtlich Größen von 600 bis 800 m² ergeben (Abb. 6). In diesem Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Erfahrungen aus den letzten fertiggestellten Baugebieten zeigen, dass dieses Maß der überbaubaren Fläche für Einzelhäuser ausreichend Spielraum für die Bebauung lässt, zumal eine 50% Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig ist.



Abb. 6: Parzellierungsvariante nördliches Gebiet

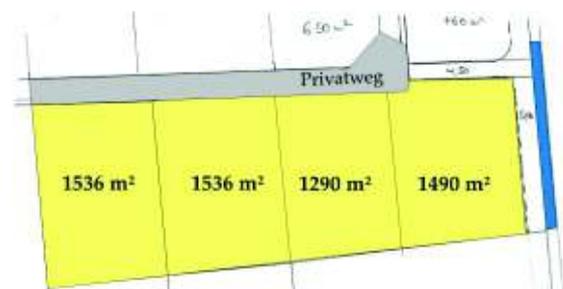


Abb. 7: Parzellierungsvariante, südlicher Bereich

Die Grundstücke und angedachte Parzellierung südlich der Wiesenstraße und des Privatweges sind mit 1300 bis 1600 m² großzügig dimensioniert (Abb. 7). In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Die Reduktion dieser GRZ im Vergleich zum nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes reduziert die mögliche Bodenversiegelung ohne die Baumöglichkeiten für Einzelhäuser einzuschränken. Mit dieser geringen GRZ wird der Übergang zur freien Landschaft und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet offener gestaltet.

Die Grundflächenzahl im Bereich des Gewerbegebietes wird mit 0,5 festgesetzt. Das gestattet eine im Vergleich zum Wohngebiet verdichteter Bauweise wie sie gewerblicher Nutzung entgegenkommt, jedoch ohne das gemäß § 17 BauNVO angegebene Höchstmaß in Dorf- und Mischgebieten zu überschreiten. Damit wird der Erhalt des dörflichen Charakters gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Gewerbegebiet mit I festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung an der Kreipke und hat sich in Wohngebieten grundsätzlich als ausreichend erwiesen. Da das bestehende Gebäude des Sägewerks ebenfalls eingeschossig ist, gilt diese Festsetzung im Sinne der Verhältnismäßigkeit und des Erhalts des Umgebungscharakters auch für das Gewerbegebiet.

Bauweise

§ 22 BauNVO

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt, um dem Charakter des benachbarten Wohngebietes Kreipke zu entsprechen und fortzusetzen.

Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden im Vergleich zur Wohnbebauung komplexere und umfangreichere Bauvorhaben ermöglicht, ohne den dörflichen Charakter der Umgebung zu gefährden.

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche. Eine Ausnahme stellen hier die Flurstücke 156/113 und 157/113 dar, da gemäß der lärmtechnischen Untersuchung auf diesen Grundstücken eine Wohnbebauung erst ab 16 m (156/113) bzw. ab 13 m (157/113) zulässig ist (vgl. Punkt 9). Hier verläuft die Baugrenze idealisiert entlang der durch das Schallimmissionsgutachten vorgegebenen Isophone, welche die Zulässigkeit von Allgemeinen Wohngebieten begrenzt (Abb. 5, 55 dB(A) Isophone).

In diesem Bereich gilt es auch, schutzbedürftige Außenwohnbereiche zu beschränken. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 2:

Balkone und Terrassen sind auf den nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Verkehrsfläche und nördlich der Baugrenze nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verläuft die hintere Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Wohngebietsgrenze, um eine mögliche Parzellierung der großzügig dimensionierten Grundstücke als Option zu wahren. Die hintere Baugrenze im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verläuft in einem Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze. Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden. An mit Leitungsrechten belasteten Flächen, die keine private Verkehrsfläche sind, verlaufen die Baugrenzen direkt an der Flächengrenze entlang.

Die westliche und nördliche Baugrenze des Gewerbegebietes verläuft auf der Flurstücksgrenze.

- **Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Da auch auf der privaten Verkehrsfläche von einer 100%igen Versiegelung auszugehen ist und die mittleren Grundwasserstände von ~ 1,50 m eine Versickerung unterhalb der Verkehrsfläche nicht zulassen (Rigole o.ä.), muss eine andere Lösung zur Entsorgung des Regenwassers gefunden werden. Geplant ist, einen Regenwasserkanal im Bereich des Privatweges vorzusehen, der das anfallende Regenwasser in den südlichen Bereich des Flurstückes 114/5 leitet, damit es dort oberflächennah über eine großflächig ausgebildete Mulde versickern kann. Dass in diesem Rahmen auszubauende Stück Wiesenstraße soll ebenfalls an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Deshalb wird auf dem Flurstück 114/5, südlich der Wohngebietsgrenze eine 20 m mal 40 m messende Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Der rechnerisch exakte Nachweis für die ausreichende Dimensionierung dieser Fläche wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht.

- **Fläche für die Landwirtschaft**

§ 9 (1) Nr. 18.a BauGB

Für die Flurstücke 113/3 und 113/12 und für die Bereiche der Flurstücke 156/113, 157/113 und 114/5 südlich des Allgemeinen Wohngebietes bis zu den Flurstücksgrenzen am Bruchgraben werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.18.a BauGB festgesetzt.

Mit der Festsetzung werden zwei wesentliche städtebauliche Ziele verfolgt. Auf Grund der im Schallgutachten ermittelten Emissionen des Holzverarbeitenden Betriebes wäre eine eingeschränkte Nutzung der Ackerflächen östlich davon als Mischgebiet zwar zulässig, praktisch jedoch kaum umsetzbar. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche stellt hingegen eine sinnvolle Schutzzone zwischen dem Gewerbegebiet und der künftigen Wohnnutzung dar. Die Immissionsbelastungen, die von einer extensiv genutzten Ackerfläche auf das Wohngebiet ausgehen, erscheinen vertretbar. Die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche unmittelbar an einer Wohnstraße birgt aber die Gefahr, dass sich ein Baurecht für nach § 35 BauGB zulässige bauliche Anlagen ergeben könnte, die mit nicht mehr tragbaren Immissionsbelastungen verbunden wären. Um dieses auszuschließen, gilt die textliche Festsetzung Nr. 6:

Flächen für die Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).

Mit der Festsetzung des Bereichs zwischen Bruchgraben und Allgemeinem Wohngebiet als einer Fläche für die Landwirtschaft werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die derzeitige Teilnutzung als Weideland bestätigt. Diese Gebiete stellen den Übergang zur Ackerflur südlich des Bruchgrabens dar. Der Erhalt dieser emissionsarmen landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit soll daher gewährleistet bleiben. Es ist von den Eigentümern der entsprechenden Flurstücke dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Flächen zugänglich sind.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB und werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 4:

Die unter 3 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 62 % auf das Wohnbauland, 9 % auf die öffentliche Verkehrsflächen und 29 % auf die privaten Verkehrsflächen (§ 9 (1a) BauGB).

Ein 5-m breiter Geländestreifen auf dem Flurstück 114/5 und 114/6, parallel zum Wassergraben, wird als Ausgleichsfläche von etwa 1000 m² entwickelt. Das Befahren dieses Gebiets zu Unterhaltungsmaßnahmen am Wassergraben gemäß § 41 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist zulässig. Die Zuwegung auf diesen Geländestreifen erfolgt über eine mit einem Fahrrecht belastete Fläche vom Privatweg aus in der verlängerten Achse der Wiesenstraße.

Eine weitere Fläche auf dem Flurstück 445 (zweiter Teilbereich) am Rande des Industriegebietes Neue Breite wird ebenfalls als Ausgleichsfläche von etwa 2.000 m² entwickelt.

- **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Innerhalb des Planbereiches gibt es verschiedene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

Die private Verkehrsfläche wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Dadurch werden eine Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr und der Zugang für Unterhaltungsmaßnahmen am öffentlichen Abwassernetz unterhalb der Verkehrsfläche sichergestellt. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 1:

Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Die Anbindung vom Privatweg zum Geländestreifen parallel zum Wassergraben ist mit einem Leitungsrecht belastet, welches bereits ausbuchungsartig im rechtskräftigen Bebauungsplan OTE 141 "Kreipke" festgesetzt war und nun in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen wird. Gleichzeitig wird diese Zuwegung zum Wassergraben mit einem Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Wassergrabens (Quergraben) belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 7:

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Quergrabens und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Auf der östlichen Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 114/5 und 114/6, zwischen der bestehenden Schmutzwasserleitung und der privaten Verkehrsfläche wird ein 5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung belastet. In Verlängerung der Nord-Süd-Achse des Privatweges führt ein Regenwasserkanal durch das Wohngebiet das anfallende Niederschlagswasser in die südlich davon gelegene Versickerungsfläche. Im Bereich des Wohngebietes wird ein 5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 5:

Mit einem Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

An der südlichen Planbereichsgrenze wird parallel zum Bruchgraben ein 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 8:

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Wiesenstraße aus erschlossen. Die Dimensionierung der Querschnitte orientiert sich an den bereits bestehenden Proportionen der Wiesenstraße (5,5 m Fahrbahnbreite + 1,5 m einseitiger Fußweg) und entspricht dem Typ einer Wohnstraße (RASt06, 5.2.2), die der Erschließung dient.

Die Schaffung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen ist aus Kostengründen in der Wiesenstraße nicht vorgesehen. Auf Grund der schmalen Fahrbahn ist dort ein Parken nur bedingt möglich. Die künftigen Anwohner, insbesondere die am geplanten Privatweg, sollten dies bei der Planung der Stellplätze auf ihren Grundstücken berücksichtigen und ggf. über die baurechtlich erforderliche Anzahl zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen.

Für Fußgänger ergeben sich verhältnismäßig lange Wege zu den Infrastruktureinrichtungen an der Hauptstraße. Vielleicht ergibt sich später die Möglichkeit eine fußläufige Verbindung zur Hauptstraße über das verrohrte Grabengrundstück neben dem Gebäude Hauptstraße 33 zu schaffen. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt in diesem Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der vorrangigen Interessen des Investors und aus daraus resultierenden Kostensparnis- und Unterhaltungseinspargründen wird zur Fortsetzung der Wiesenstraße zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 114/5 eine private Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 7 m festgesetzt. Am Ende der privaten Erschließung ist eine Wendeanlage mit dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ohne Rangiermanöver (z.B. RAST06, Bild 58) zu errichten. Ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Ver- und Entsorgungsträger ist vertraglich zu sichern.

8 Ver- und Entsorgung

• Niederschlagswasser

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens sind im Planungsbereich 7 Kleinrammbohrungen bis zu einer Endteufe von maximal 3,80 m unter GOK niedergebracht worden. In allen Profilen wurde unterhalb einer 0,4 m – 0,7 m mächtigen Oberbodenschicht bis zur jeweiligen Endteufe eine Feinsandschicht mit mittelsandigen und kiesigen Bestandteilen in mitteldichter bis dichter Lagerung erkundet. Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde mit 10^{-4} bis 10^{-6} m/s angegeben. Grundwasser als Ruhewasserstand wurde im Rahmen der Erkundung in Tiefen zwischen 1,65 m und 2,0 m unter GOK festgestellt.

Unter den gegebenen Bedingungen soll entsprechend der wasserrechtlichen Grundsätze der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG) die Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet durch ortsnahe Versickerung erfolgen. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation wird nicht vorgesehen. Auf den Wohnbaugrundstücken kann das Niederschlagswasser über ausreichend bemessene Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen, ggf. noch mit vorgeschalteten Regenwassernutzungsanlagen, beseitigt werden. Planung, Berechnung, Bau und Betrieb der Anlagen entsprechend DWA-A 138 sind von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten eigenverantwortlich und entsprechend der Maßgaben für die erlaubnisfreien Benutzungen des Grundwassers (§ 86 NWG) durchzuführen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung von den Erschließungsflächen (wenig befahrene Verkehrsflächen gem. ATV-A 138, Tabelle 1, Nr. 5; Rigolenversickerung in Ausnahmefällen zulässig) kann aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände nicht im unmittelbaren Grundstücksbereich erfolgen. Es ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser über Straßenabläufe zu fassen und einer frostfrei verlegten Sammelleitung zuzuführen, die im Bereich der südlichen Planbereichsflächen in eine großflächig angelegte, flache (h max. 10 cm) Versickerungsmulde ausmündet. Hierfür wird im Bebauungsplan eine ca. 800 m² große Fläche ausgewiesen, die entsprechend vorzubereiten ist. Da der Planbereich von ~112 m über NN an der derzeitigen Bebauungsgrenze südlich der Hauptstraße auf ~ 107 m über NN zur Sohle des Bruchgrabens (südliche Planbereichsgrenze) hin abfällt, ist die Rohrführung mit Ausmündung in eine Versickerungsmulde technisch möglich. Konkretisierende Unterlagen zu Planung, Bemessung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage werden im Rahmen des notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vom Investor des Bauprojektes erarbeitet und dem Landkreis Helmstedt vor Ausführung vorgelegt werden (siehe auch Punkt „Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

- **Schmutzwasser**

Diagonal über das Flurstück 114/5 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal mit Gefälle in Richtung Wiesenstraße. Im Bereich der Wiesenstraße und deren Verlängerung in Richtung Kreipke verläuft ein weiterer Schmutzwasserkanal. An diesen Schmutzwasserkanal bindet der diagonal verlaufende Kanal über ein Schachtbauwerk an.

Da der diagonal verlaufende Bestandskanal erhebliche Auswirkungen auf die Gestaltungsvielfalt der geplanten Wohnhäuser hat, wird in vertraglicher Abstimmung zwischen dem Investor und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen auf dem Flurstück 114/5 der Schmutzwasserkanal so verlegt, dass er zukünftig weitestgehend innerhalb der Flächen des Privatweges verläuft. Eine Anbindung an den Bestandskanal der Wiesenstraße erfolgt über ein neues Schachtbauwerk (Kanallagen siehe Entwurfsskizze). Ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger wird im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich gesichert.

Für die Flurstücke 156/113 und 157/113 erfolgt die Anbindung an das Schmutzwasserkanalsystem über den bestehenden Kanal in der Wiesenstraße. Die Gebäudeplanungen haben die Höhenlagen des Schmutzwasserkanales zu berücksichtigen. Ggf. wird der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

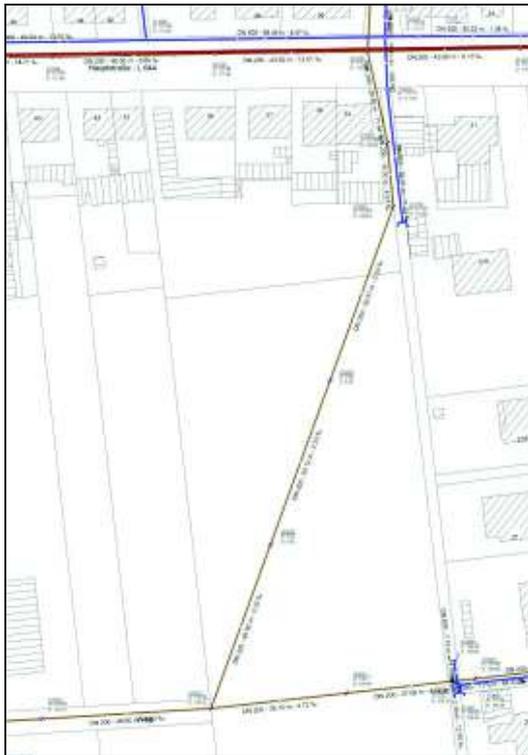


Abb. 6: Auszug Kanalkataster Helmstedt;
Kartenbasis: ALKIS 2012, © LGLN

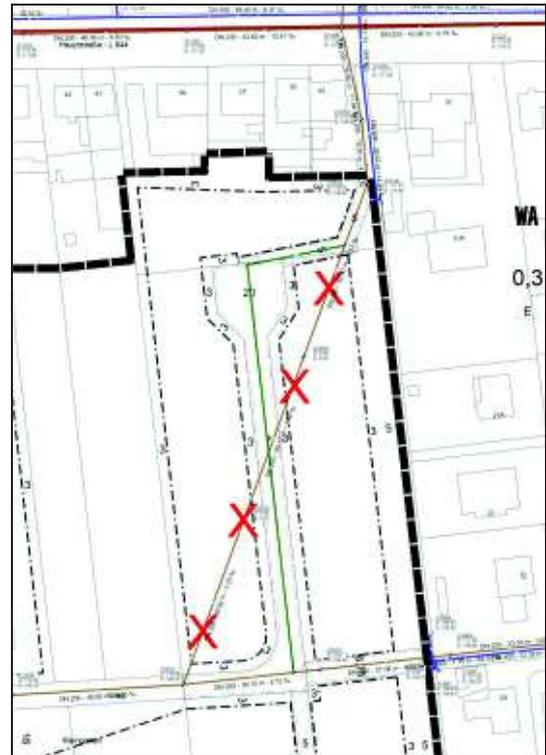


Abb. 7: Entwurfsskizze Schmutzwasserkanalverlegung,

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des aktuellen DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen. Für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete mit einer jeweiligen GFZ von weniger als 0,7 bedeutet dies, einen Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h, bei nichtfeuerbeständiger Bauart bis zu 96 m³/h (Tabelle 1, Arbeitsblatt W405). Die Löschwasserversorgung im gesamten Plangebiet ist durch einen bereits vorhandenen Ringschluss aus Richtung Wiesenstraße und Kreipke gesichert (siehe Stellungnahme Purena).

- **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.

9 Immissionsschutz

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

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

Gemäß des Runderlasses des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 VV-BBauG (Nds. MBl. 1983, 317) sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde für das Gewerbegebiet nördlich des Sägewerks (momentan nicht genutzt) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² in der Nacht angenommen. Hinzu kommen geräuschintensive Werkstattarbeiten des Holzverarbeitenden Betriebes im werktäglichen Tageszeitraum von 7 bis 20 Uhr. Hier wurde ein mittlerer Halleninnenpegel von 87 dB(A) über 8 Stunden angenommen und die Schalldämmung der Halle mit 20 dB angesetzt, da das Gebäude zum Teil erhebliche Schwachstellen in der Schalldämmung aufweist. In diesem angenommenen ungünstigen Dämmwert steckt eine Sicherheitsannahme. Sollte das Gebäude werktags wieder Vollzeit und mit zusätzlichen Personal genutzt werden, ist die Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen an dem Gebäude wahrscheinlich. Diese werden zwangsläufig auch die Schalldämmung der Halle erhöhen.

Zusätzlich wurde noch ein Zuschlag von 6 dB für Tonhaltigkeit berechnet. Des Weiteren wurde ein LKW-Lieferverkehr mit 5 Anlieferungen pro Tag mit einem mittleren Schalleistungspegel von 87 dB(A) je LKW pro Stunde angenommen.

Nach DIN 18005 sollen in Allgemeinen Wohngebieten die Geräuschimmissionen den Wert von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte dienen dem Gutachten als Grundlage für die Vorschläge zur baulichen Nutzung der betroffenen Flurstücke. Bei den Berechnungen wurde angenommen, dass das Plangebiet eben und unbebaut ist.

Die Berechnungen haben folgende Werte ergeben:

„Hierbei werden im Flurstück 114/5 mit Beurteilungspegeln von tags 55 dB(A) / nachts 33 dB(A) die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten. [...]

In den Flurstücken 113/3, 156/13 und 157/13 werden die gebietstypischen Werte teilweise mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags überschritten (siehe Anhang 4.1). Aus diesem Grund sind Baugrenzen im Bebauungsplan festzusetzen (siehe Punkt 6.3 dieser Untersuchung).“ (S. 9 des Textteils des Gutachtens)

Anhand dieser Ergebnisse sind folgende Empfehlungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgesprochen worden:

- „1. Ausweisung der Flurstücke 114/5, 156/13 sowie 157/13 als WA;*
- 2. Ausweisung der Flurstücke 113/3 und 113/12 als MI.*

Die mögliche Baugrenze für schutzbedürftige Bebauung im Flurstück 113/3 müsste einen Abstand von 11 m zum Flurstück 113/9 einhalten. Die mögliche Baugrenze im Flurstück 156/113 beträgt 16 m und im Flurstück 157/113 13 m zum Flurstück 545/2.“ (S. 10 des Textteils des Gutachtens)

Gemäß dieser Empfehlungen wurden die Flurstücke 114/5, 114/6, 156/113 und 157/113 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, bei den beiden letzt genannten Flurstücken zusätzlich mit der nach hinten versetzten Baugrenzen gemäß der im Gutachten genannten Distanzen zur Wiesenstraße.

10 Baugrundgutachten

Um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, wurde für das Flurstück 114/5 ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen zum Baugrund durch die M&S Umweltprojekt GmbH ergaben zur Tragfähigkeit des Untergrundes in Bezug auf Bauwerke, Kanalbaumaßnahmen und Straßenbaumaßnahmen folgende Ergebnisse:

„Der oberflächennah anstehende humose Mutterboden (Schicht 1) ist generell nicht zur Lastabtragung geeignet und somit im Bereich der Gründungskörper zu durchfahren bzw. auszutauschen. Der erkundete Feinsand (Schicht 2) stellt in min. mitteldichter Lagerung grundsätzlich einen guten bis sehr guten Baugrund dar, welcher die flächige und auch punktuelle Abtragung von höheren Bauwerkslasten relativ setzungsarm zulässt. Hierbei auftretende Setzungen werden noch während der Bauphase als ‚Primärsetzungen‘ abklingen. [Gutachten, S. 7]

Für die Gründung von Bauwerken ohne Unterkellerung wird eine lastverteilende Platte mit umlaufenden Streifenfundamenten empfohlen. Es wird empfohlen, die Bodenplatte (OK) ca. 0,10 m über der Endausbauhöhe der Zuwegung anzuordnen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch Baugrundgutachter zu begleiten und die Aushubsohlen (Bodenplatte und Streifenfundamente) abzunehmen. [Gutachten, S. 8 und 9]

Bei Unterkellerung der Bauwerke ist davon auszugehen, dass die Gründungsebene im Bereich des anstehenden Feinsandes und somit unterhalb des ermittelten Grundwasserspiegels liegt. Unterhalb der Bodenplatte ist ein Gründungspolster als ‚kapillarbrechende Schicht‘ mit mind. $d \geq 0,20$ m anzuordnen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch Baugrundgutachter zu begleiten und die Aushubsohlen (Bodenplatte und Streifenfundamente) abzunehmen. [Gutachten, S. 10 und 11]

Die Kanalbaumaßnahme wird voraussichtlich in offener Bauweise erfolgen. Grundsätzlich ist mit offenen Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen und planerseits zu berücksichtigen. Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen, zur Grabensicherung ein Verbau mittels Tafeln einzusetzen. Die zukünftigen Rohr- und Schachtsohlen liegen im Bereich des Feinsandes, der als gut tragfähig einzustufen ist. Zusätzliche tragfähigkeitserhöhende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aufbau und Verdichtung der Grabenfüllung ist auf den nachfolgenden Deckenschluss abzustimmen. [Gutachten, S. 12 und 13]

Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,0 zuzuordnen. Eine zusätzliche Frostschutzschicht im Straßensystemaufbau ist nicht zwingend erforderlich. In Abhängigkeit der Oberflächengestaltung ist eine ausreichend dimensionierte Tragschicht anzuordnen. [Gutachten, S. 13]“

11 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Bodenfunde geborgen worden (z.B. an der Wiesenstraße und an der Alten Siedlung). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Boden Kulturdenkmale befinden. Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen daher Erdarbeiten, z.B. für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen oder die Gründung der Gebäude, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird in der Regel die archäologische Begleitung durch einen entsprechenden Sachverständigen voraussetzen. Dieser ist vom Verursacher der Erdarbeiten zu beauftragen. Die Begleitung könnte z.B. durch den ehrenamtlich Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege der Stadt Helmstedt erfolgen

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Das vorliegende Planverfahren auf Basis des BauGB unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung nach § 14b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1.8.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Darüber hinaus erfolgt im Umweltbericht die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB.

12.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, im südlichen Bereich von Emmerstedt ein in den derzeitigen Ortsrand integriertes neues Wohngebiet zu entwickeln. Aus diesem Anlass wird ein bisher landwirtschaftliches genutztes und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestelltes Gebiet überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in zwei räumlich voneinander getrennte Abschnitte unterteilt und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rd. 3,2 ha.

Der Abschnitt des „Eingriffsbebauungsplans“ umfasst dabei eine Fläche von 3,0 ha, von denen 47 % (ca. 1,4 ha) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen. Die Grundflächenzahl (GRZ) dieser Flächen wird mit 0,3 (auf 0,85 ha) und mit 0,1 (auf 0,55 ha) festgesetzt, sodass von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Wohnbauflächen von rund 0,31 ha auszugehen ist.

Als Gewerbeflächen werden 0,33 ha festgesetzt, sodass bei einer GRZ von 0,5 mit einer maximalen Versiegelung von 0,16 ha zu rechnen ist. Allerdings sind diese Flächen im Rahmen der bisher schon zulässigen Flächennutzung bereits mit baulichen Anlagen sowie Fundamenten und Versiegelungen ehemaliger baulicher Anlagen versehen, sodass durch die hier vorgesehene Festsetzung keine darüber hinaus gehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Weitere Versiegelungen entstehen durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. den motorisierten Individualverkehr von rund 0,19 ha einem Anteil von 6,3 % entspricht.

Darüber hinaus wird im Plangebiet eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,36 ha als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzung Landwirtschaft festgesetzt und im südlichen Bereich am Bruchgraben wird eine Grünlandfläche als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich von ca. 800 m² als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Neben diesem hier als „Eingriffsbebauungsplan“ bezeichneten Planungsabschnitt soll für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine im weiteren Umfeld gelegene und bisher noch intensiv bewirtschaftete Restackerfläche von rund 0,2 ha durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sowie im Hinblick auf das Naturraum- und Landschaftspotenzial aufgewertet werden.

Im gesamten Bereich der beiden Abschnitte des Bebauungsplans werden somit folgende Flächenfestsetzungen getroffen:

Wohnbauflächen	1,40 ha
Gewerbeflächen	0,33 ha
Bebauungsfreie Fläche, Landwirtschaft	0,36 ha
Fläche für Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung	0,58 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,05 ha
Private Verkehrsflächen	0,15 ha
Ausgleichsflächen	0,30 ha
Gesamt	3,17 ha

12.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm, dem Freiraumkonzept für den Großraum Braunschweig und dem Landschaftsrahmenplan ist das hier überplante Gebiet als Siedlungsbereich dargestellt, sodass sich hinsichtlich der dort formulierten Umweltschutzziele im Wesentlichen die Beachtung der im Kapitel 8.3 des Landschaftsrahmenplans (S. 343 ff.) aufgeführten allgemeinen und speziellen Anforderungen an Siedlungsbereiche ergibt.

Die Karte der naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche in Niedersachsen weist im Planbereich keine Flächen auf. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes HE 19 (St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile) liegt auf der nördlichen Uferlinie des Bruchgrabens, ist also identisch mit der Planbereichsgrenze.

Aus Fachgesetzen und Fachplanungen des Wasserrechts ergeben sich für den Planbereich keine besonderen umweltrelevanten Restriktionen.

Das Verzeichnis der Altablagerungen im Landkreis Helmstedt sowie die Karte der Altablagerungen in Niedersachsen weisen im Bereich des Planungsabschnitts keinen Erkundungsbedarf auf.

12.1.3 Merkmale des Vorhabens

Um den anstehenden Bedarf an Einfamilienhäusern auch mittelfristig im Bereich des Mittelzentrums Helmstedt einschließlich der Ortsteile Emmerstedt und Barmke decken zu können, soll die Fläche „Wiesenstraße-Ost“ in Emmerstedt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Wohngebietsfläche ist zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 1,0 ha) bzw. private Grünfläche mit einer Garten- und Weidelandnutzung (0,6 ha). Die Gewerbegebietsfläche (0,33 ha) ist bereits eine so genutzte und mit baulichen Anlagen versiegelte Fläche.

Die Wohngebietsfläche grenzt im Norden, im Osten und im Westen an vorhandene Wohnbebauung. Nach Süden schließen sich Weide- und Ackerlandflächen an.

Die Erschließungsstraße (öffentlich) ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommens festgesetzt (RASt06, Wohnstraße). Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen. Für die private Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dessen Dimensionierung sich an die öffentliche Erschließungsstraße anlehnt.

12.1.4 Planungsalternativen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist als Wohnbaulandfläche in Emmerstedt der Bereich Im Rottlande II ausgewiesen, der sich vollständig in die freie Landschaft erstreckt und dessen Be-

bauung eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft mit sich bringen würde. Mit der hier anstehenden Planung an einem integrierten Standort wird demgegenüber der bestehende Bebauungszusammenhang im Sinne der Vervollständigung eines Siedlungsrandes arrondiert. Im Gegensatz zur Planungsalternative wird das Planvorhaben damit den Anforderungen aus Kapitel 8.3 (vorrangige Nutzung innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten) des Landschaftsrahmenplans im Besonderen gerecht. Andere geeignete Flächenalternativen für eine innerörtliche Wohnbaulandfläche in der benötigten Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

12.1.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünfläche zur Verfügung stehen. Andererseits sind Wohnbauflächen erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Galgenbreite, Dorfbreite III in Barmke) oder werden von einem privaten Investor ausschließlich in Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg). Das Potenzial an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus den genannten Gründen würde die Nullvariante das Entwicklungspotenzial des Mittelzentrums Helmstedt als Wohnstandort nachhaltig behindern.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

12.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet im Ostbraunschweigischen Hügelland, an der Grenze zwischen der Helmstedter Mulde und dem Dormhügelland. Die südliche Begrenzung des Planbereichs bildet die Senke des Bruchgrabens und dies bedingt die Zuordnung zur Landschaftseinheit VIII des Landkreises Helmstedt (Schunterniederung und Nebenbäche). Die Topographie des Plangebietes verläuft entsprechend der der gesamten Ortslage Emmerstedt mit einer leichten südlichen Neigung, die von maximal ca. 127 m über NN zur Talage des Bruchgrabens hin auf ca. 107 m abfällt.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Grundlage des aktuellen Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, 7., völlig überarbeitete Auflage von März 2011).

Die Bewertung der Schutzgüter, die Eingriffsbeurteilung und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen mit Ausnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den nachfolgenden Aktualisierungen (zuletzt Ausgabe 1/2012)). Die Bewertungsstufen reichen von 1 - 3 (Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung, Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung).

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals et al. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004) zuletzt überarbeitet von O. von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012). Die Bewertungsstufen reichen von I - V (Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

12.2.2 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Bisher fungiert der Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. als private Grünlandfläche mit Gartennutzung und Weideland. Trotz der räumlichen Nähe des Bereiches zur Hauptstraße als der zentralen Verkehrsader im Ort sind von dort die Planbereichsflächen fußläufig nur über große Umwege zu erreichen.

Angesichts der beschriebenen landwirtschaftlichen und Grünlandflächennutzung ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume verzichtbar, da derartige Nutzungen im südlichen Umfeld in Richtung Heidberg großflächig zur Verfügung stehen.

12.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Flächen des Planungsbereichs sowie die daran angrenzenden Flächen ist im März 2014 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden, deren Ergebnis in der nachstehenden Karte abgebildet ist. Die Flächen des 2. Teilbereiches des Bebauungsplanes sind hier kartennmäßig nicht gesondert dargestellt, als Biotoptyp ist dort eine Sandackerbrache bestimmt worden.



Abb. 8: Biotoptypen-Kartierung

Legende: ASb = Sandackerbrache, FGR = Nährstoffreicher Graben, FMOe = Mäßig ausgebauter Bach mit organischem Substrat (verockert), GIAw = Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (beweidet, Pferde und Schafe), HE4 = Einzelbäume (Kronendurchmesser > 10 m, Ei = Stieleiche, Ph = Hybridpappel), ODS = Verstädtertes Dorfgebiet, OEL = Locker bebautes Einzelhausgebiet, OGG = Gewerbegebiet, OVS = Straße, PFR = Gehölzreicher Dorfriedhof, PHZ = Ziergarten.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planungsabschnitt erstreckt sich somit vollständig über eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und über eine als Garten- und Weideland genutzte Grünlandfläche. Gehölzstrukturen befinden sich in den Randbereichen entlang der dem Plangebiet abgewandten Uferseite der beiden Fließgewässer. Innerhalb des Planbereiches befinden sich randständig zudem 2 markante Altbäume (Stieleiche und Hybridpappel).

Im Rahmen der aktuellen Begehungen konnte auf den südlichen Grünlandflächen eine größere Maulwurfpopulation festgestellt werden. Darüber hinaus gehende Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten auf diesen Flächen liegen nicht vor und es konnten dafür auch keine Hinweise gefunden werden. Potentiell bieten insbesondere die südlichen Grünlandbereiche des Plangebietes geeignete Standortbedingungen für eine vielfältigere Flora und Fauna. Die Biotopstrukturen des Gesamttraumes, mit großen Weidelandflächen südlich des Bruchgrabens und einer Bebauungsgrenze, die den südlichen Grünlandbereich des Plangebietes weiträumig von einer Bebauung freihält, bieten Gewähr dafür, dass diese standörtlichen Gegebenheiten auch nach der Baulandentwicklung vorhanden sein werden.

Entsprechend der einleitend genannten Bewertungsvorgaben in Verbindung mit dem nutzungsbedingt beschränkten Arteninventar an Pflanzen und Tieren sind die Ackerflächen in den beiden Planbereichen der Wertstufe I zuzuordnen und die Grünlandfläche der Wertstufe II.

12.2.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist für den nördlichen Bereich (Ackerflächen) als Bodentyp ein Pseudogley angegeben, für den südlichen (Grünland) ein Niedermoor. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebedecksande über Geschiebelehm. In der Ingenieurgeologischen Karte von Niedersachsen sind für den Planbereich nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert klassifiziert. Diese Strukturen konnten auch in dem Baugrundgutachten bestätigt werden, das im März 2014 erstellt worden war. Im Rahmen der Begutachtung wurden insgesamt 7 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 3,80 m unter GOK abgeteuft. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen im Wesentlichen die aus den bodenkundlichen Kartenwerken ablesbaren Rahmendaten, dass in den oberen Bodenschichten Feinsande vorherrschen (s. hierzu auch Abschnitt 10 Baugrundgutachten und Abschnitt 8 Niederschlagswasser).

Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens wird im nördlichen Bereich als sehr gering und im südlichen Bereich als gering bis mittel abgeschätzt. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die nördlichen Flächen als mittel und für die Grünlandflächen als äußerst gering angegeben (NIBIS-Kartenserver). Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen des zweiten Teilbereiches nördlich „Zur Neuen Breite“ wird gleichfalls als mittel eingestuft.

Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades ist dem Boden im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen und er ist als stark überprägter Naturboden anzusprechen (Wertstufe 2).

Die Grünlandflächen liegen im Überschwemmungsbereich des Bruchgrabens und sind daher trotz der Weidenutzung zumindest in den tiefer gelegenen Bereichen als schwach überprägte Naturböden anzusprechen. Es erfolgt daher eine Zuordnung zur Wertstufe 1.

12.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser und Grundwasser

Als Oberflächengewässer im Umfeld des Planungsbereiches verläuft parallel zum Flurstück 114/5 ein Wassergraben, der weite Bereiche der Oberflächenentwässerung des Ortes Emmersedt aufnimmt und zu dem die südliche Planbereichsgrenze bildenden Bruchgraben ableitet. Der Bruchgraben selbst entspringt ursprünglich im Bereich des Windmühlenbergs, ist aber mitt-

lerweile bis zum Pastorenweg in die städtische Niederschlagswasserbeseitigung integriert und als freies Gewässer erst wieder westlich des Pastorenwegs erlebbar. Beide Fließgewässer sind weitgehend begradigt und durch angrenzende Flächennutzungen werden natürliche Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Lückige Gehölzbestände auf den dem Plangebiet abgewandten Uferböschungen mit teilweise standortgerechten, teilweise standortfremden Bäumen und Sträuchern sind vorhanden.

Grundwasser als Ruhewasserstand wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens in Tiefen zwischen 1,65 m und 2,00 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind untergrundhydraulische Fließbewegungen hangabwärts in südlicher Richtung vorhanden. Die Grundwasserstände korrespondieren hierbei mit dem südlich vorbeifließenden Bruchgraben.

Das Schutzgut Wasser ist hinsichtlich des Natürlichkeitsgrads sowohl im Hinblick auf die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen.

12.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen dem kontinental geprägten und dem ozeanisch beeinflussten Klima. Mesoklimatische Abweichungen ergeben sich aus der Geländetopographie und der Ausstattung der Landschaft mit höheren Pflanzen (z. B. Gehölzbeständen). Die unversiegelten Flächen tragen über die Verdunstung zum klimatischen Ausgleich bei. Über großen Ackerflächen bildet sich bei abendlicher Abkühlung Kaltluft, die mit dem Gefälle in die Tallagen absinkt. Diese Verhältnisse gelten bedingt auch am Standort, wobei die Geländetopographie einen Kaltluftabstrom in der Niederungsbereich des Bruchgrabens erwarten lässt und damit weg von den derzeit schon bebauten Flächen.

Als Wertgebend kann hier eine regionaltypische Luft- und Klimasituation angenommen werden und es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Luft/Klima für den Naturhaushalt auszugehen (Wertstufe 2).

12.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nord nach Süd ca. 5 m ab und kann daher als flach geneigt charakterisiert werden. Die umliegende Wiesen- und Ackerflur zieht sich an dieser Stelle des Ortsrandes wie eine Landzunge in den besiedelten Bereiche hinein, aufgrund der fehlenden Gehölzstrukturen in den zentralen Planbereichsflächen ist allerdings für den Betrachter aus der südlichen Feldmark die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße für das Landschaftsbild bestimmend. Dem Betrachter aus dem Planbereich heraus bietet sich ein weiter Blick in die Agrar- und Naturlandschaft, der im näheren Umfeld durch die Erhebung des Heidbergs und in weiterer Entfernung durch die Silhouette des Elz prägende Landmarken aufweist.



Blick aus Richtung Heidberg



Blick in Richtung Heidberg

Insgesamt hat dieser optisch gut in das Siedlungsgefüge integrierte Standort eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, sodass dieses Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen ist.

12.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder sonstigen Denkmäler. Als Sachgüter ist hinsichtlich der hier überplanten Flächen die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen, der als prägendes Element einer Kulturlandschaft und als betriebliche Ertragsgrundlage durchaus ein Belang zukommt. Aufgrund seiner Größe und seiner isolierten Lage umgeben von Wohnbebauung ist diese allerdings aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur als „eher ungünstig zu bewirtschaften“ einzustufen. Eine wertgebende Qualität für das Bild einer Kulturlandschaft ist in dieser Lage gleichfalls nicht gegeben.

12.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

12.3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans kommt es zu Eingriffen in vorher beschriebene und bestandsbewertete Schutzgüter. Da die Mehrzahl der beschriebenen Schutzgüter auch auf die im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführenden Arbeitsschritte Auswirkungen hat, erfolgt an dieser Stelle eine integrierte Behandlung der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung.

Die Planungen sehen vor, dass Flächen, die derzeit als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt werden, mit Wohn- und Nebengebäuden auf einer Gesamtfläche von 1,5 ha überbaut werden sollen. Für die interne Erschließung des Gebiets sollen zudem 0,2 ha als Verkehrsflächen überbaut werden.

In einem zweiten Planbereich ist vorgesehen, eine derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und mit gezielten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entwickeln. Diese Fläche hat eine Größe von 0,20 ha.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potenziellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Entwicklungspotenziale werden nachfolgend aufgezeigt.

12.3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Baulandfläche geschaffen, welche geeignet ist, die regionale Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Durch die gut im bestehenden Siedlungsgefüge integrierte Lage kann ein hochwertiger, gut angebundener Wohnstandort geschaffen werden, der auch für Arbeitsplatzstandorte in den regionalen Verdichtungsräumen der näheren Umgebung attraktiv sein könnte.

Negativ zu bewerten ist, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Gebiete ein nahegelegener Freiraum verlorengehen wird und die Errichtung von Neubauvorhaben temporär mit Baustellenlärm verbunden ist. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete wird demgegenüber durch die ausschließliche Anbindung der Erschließung für den motorisierten Verkehr an die Wiesenstraße weitestgehend unterbunden. Die Emission von Geräuschen und Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet werden hinsichtlich der Immissionssituation maßgeblich beeinflusst durch die Lage in der Nähe des Holzverarbeitenden Betriebes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, in dem die Immissionssituation im Neubaugebiet zu ermitteln und zu bewerten war. Die Ergebnisse dazu sind im Kapitel 9 dieser Begründung zusammengefasst und dort nachzulesen.

12.3.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Da im Planbereich keine besonders schützens- und erhaltenswerten Strukturen festgestellt worden sind, deren Sicherung und Einbeziehung in die Planungen geboten wäre, sind keine erheblichen und nachhaltigen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Die beiden markanten Altbäume liegen außerhalb der Bauflächen und ihr Erhalt obliegt wie auch bisher schon der Entscheidung des jeweiligen

Grundstückseigentümers. Weitergehende Regulierungen in diesem Planverfahren sind hier nicht gerechtfertigt.

Für die zukünftige Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet ist aufgrund der gewählten Festsetzung einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 und den damit verbundenen großzügigen Freiflächen auf den Wohngrundstücken davon auszugehen, dass sich dort mittelfristig dem jetzigen Zustand vergleichbare Strukturen entwickeln werden. Von gesonderten Anpflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken soll daher abgesehen werden.

Begleitend dazu wird parallel zum Graben an der östlichen Planbereichsgrenze eine 5 m breite Entwicklungsfläche festgesetzt, die dem Gewässer Raum für eine naturnähere Ausformung des Gewässerbettes gibt. Kleinere gezielte Eingriffe in Form von Böschungsabflachungen und der Anpflanzung von einzelnen Schwarzerlen sollen dies unterstützen, im Wesentlichen soll hier aber die Eigendynamik zugelassen und durch die Flächensicherung dauerhaft gewährleistet werden. Die naturnahe Entwicklung dieses linearen Landschaftselementes bewirkt Verbesserungen im Bereich dieses Schutzgutes.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen an der Neuen Breite werden zudem dazu beitragen, dass sich im näheren Umfeld von Emmerstedt naturnahe Ersatzhabitate entwickeln werden, die zudem unmittelbar an die bereits entwickelten Ausgleichsflächen des Gewerbegebietes Neue Breite Nord angebunden sein werden.

12.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden der Wertstufe 2 (in den südlichen Teilbereichen auch der Wertstufe 1) durch Überbauung im Bereich der Gebäude- und der Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung und Bebauung die vorhandenen Funktionen (Infiltration, Grundwasserneubildung, Bodenleben, Verdunstung, Kaltluftentstehung etc.) beseitigt werden. Die damit verbundene Entwertung der betroffenen Flächen zur Wertstufe 3 ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 eher an den erfahrungsgemäßen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, welche aus Sicht der Stadt Helmstedt eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ermöglichen würde. Durch die Ausweisung des Baugebietes unmittelbar am bereits erschlossenen Bestand reduziert sich zudem die Versiegelung im Bereich neuer Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß.

Im Rahmen der hier planerisch vorbereitenden Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von einer Fläche von rd. 1.900 m² im Bereich der Verkehrsflächen und von rd. 3.100 m² im Bereich der Wohnbaulandflächen. Hinsichtlich der Wohnbaulandflächen ist zu unterscheiden in den Bereich mit einer GRZ von 0,3, in dem mit einer Flächenversiegelung von 2.550 m² zu rechnen ist und den Bereich mit einer GRZ von 0,1, wo diese 560 m² beträgt. Die planerisch vorbereitete Gesamtversiegelung beläuft sich demnach auf insgesamt rd. 5.000 m², wobei die Inanspruchnahme für die Verkehrsflächen anteilig 38 % ausmacht (davon 9 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 29 % für die privaten Verkehrsflächen) und die für die Wohnbaulandflächen 62 %. Dieses Bemessungsverhältnis wird die Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und für die Böden mit besonderer Bedeutung im Verhältnis von 1 : 1. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit rd. 2.800 m².

Den funktionsgerechten Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Hierfür stehen sowohl im engeren als auch im weiteren Planumfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass alternativ dazu eine Bodenvitalisierung durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Überführung in eine extensive Nutzungsform geplant ist. Dies kann teilweise im unmittelbaren Planbereich entlang des an der östlichen Grenze verlaufenden Grabens erfolgen, der derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt wird und dem durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens Raum für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung eröffnet wird. Gleichzeitig wird hiermit auch sichergestellt, dass die Zugänglichkeit für die Unterhaltung des Gewässers dauerhaft und ungehindert möglich sein wird. Die festgesetzte Fläche entlang des Grabens beträgt insgesamt 1.070 m², die allerdings nicht vollständig angerechnet werden kann, da einerseits im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen von der Kreppe ein Teilstück des Grabens verrohrt ist und andererseits im südlichen Grünlandbereich eine Bodenaufwertung nur eingeschränkt berücksichtigt werden kann. Es ist daher der Situation angemessen, neben der Ausgleichsfläche am Graben einen externen Ausgleich auf einer Fläche von 2.000 m² durchzuführen. Die dafür ausgewählte Fläche liegt ca. 1.000 m nordöstlich der Eingriffsfläche im identischen Naturraum und weist hinsichtlich der Bodenverhältnisse und des Biototyps Sandackerbrache vergleichbare Verhältnisse zu den Eingriffsflächen auf.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung soweit aufzuwerten, dass sie als adäquater Ausgleich für den Versiegelungsverlust angerechnet werden können.

12.3.1.4 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme den Oberflächengewässern zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Eine probate Vermeidungsstrategie für diese Beeinträchtigungen ist eine ortsnahe Flächenversickerung auf den Baugrundstücken. Die im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Erkundungen haben ergeben, dass dies im Gebiet auf den Baugrundstücken dezentral realisiert werden kann und für die Erschließungsflächen zentral auf einer eigens dafür festgesetzten Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser (ausführlich s. dazu Abschnitt 8, Niederschlagswasser). Das Minimierungsgebot sowohl für die Oberflächengewässer als auch für das Grundwasser wird im Rahmen der Planung daher weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

Für die Oberflächengewässer wird zudem im Rahmen der Planung durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass sie auch nach Realisierung der baulichen Anlagen für Unterhaltungszwecke der jeweils dazu Verpflichteten im erforderlichen Maße zugänglich sein werden.

12.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Mit der baulichen Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen kommt es allerdings infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit, sodass für die unmittelbar betroffenen Flächen eine Wertstufenverschiebung von 2 auf 3 erfolgt. Allerdings werden durch die Freihaltung größerer begrünter Baulandflächen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft ortsnah minimiert.

Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

12.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflusst, da diese sich in Form, Struktur, Proportionalität und Dimensionalität in die bereits vorhandenen Durchdringungen von dörflicher Wohnbebauung und Agrarnutzung nahtlos integrieren wird.

12.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten. Da für die sonstigen Sachgüter in der Bewertung gleichfalls keine wesentliche Relevanz festgestellt werden konnte, sind auch hier keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend auf der eigens zu diesem Zweck überplanten, und als Planungsabschnitt in das Verfahren genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche nordöstlich der Eingriffsfläche durchgeführt. Diese Fläche liegt gleichfalls in der Gemarkung Emmerstedt und die grundlegende städtische Zielsetzung, Ausgleichsmaßnahmen im näheren Einzugsgebiet der Eingriffsflächen und damit auch im Umfeld der zur Finanzierung Verpflichteten zu realisieren, wird mit dieser Planung entsprochen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer genauen Lage im nachstehenden Grünentwicklungsplan dargestellt sind:

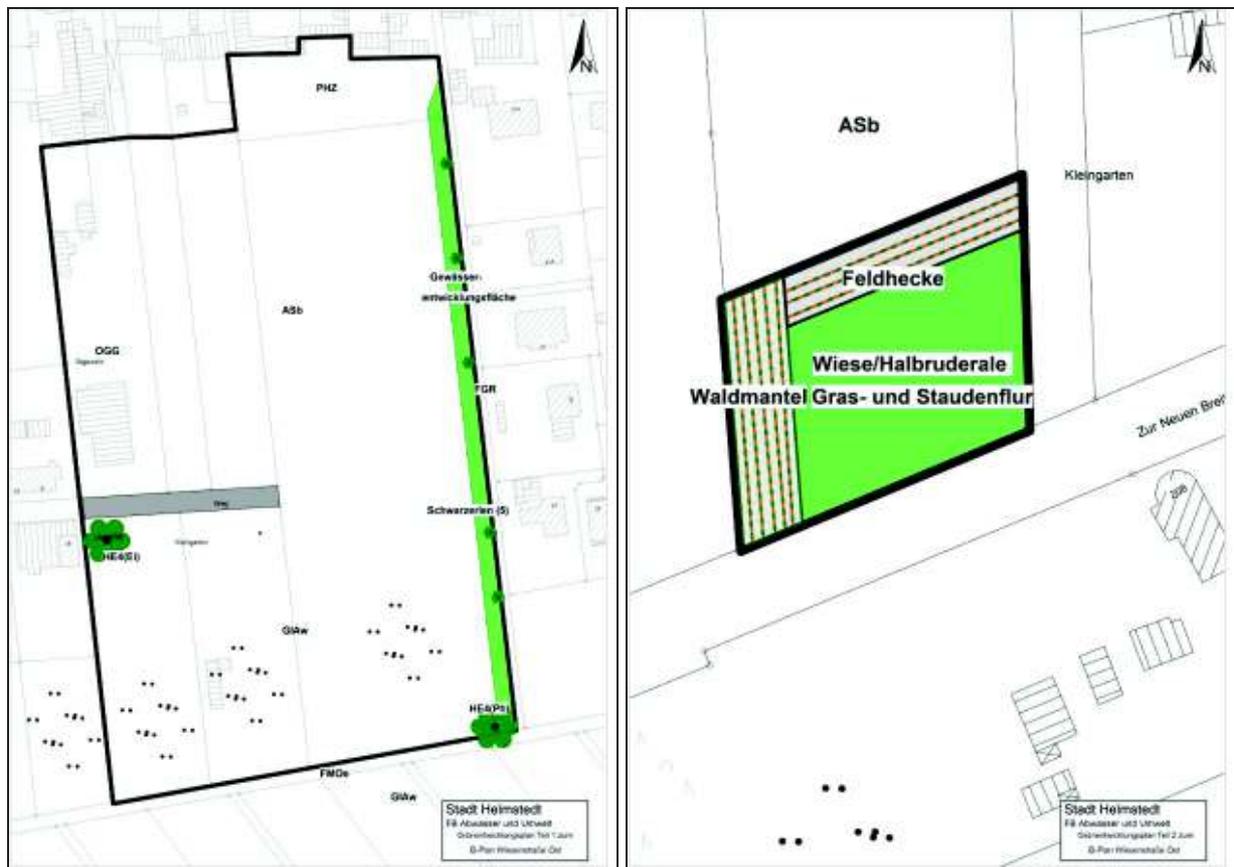


Abb. 9: Grünentwicklungsplan, Teil 1 und Teil 2

Maßnahme A (Plan Teil 1): Schaffung einer Gewässerentwicklungsfläche

Der im Bereich der östlichen Planbereichsgrenze gelegene Graben wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes und den Hausgartenflächen des benachbarten Baugebietes Kreipke eingerahmt und in einer Entwicklung zu mehr Naturnähe behindert. Entlang der Hausgärten haben sich auf der Böschung lückige Gehölzbestände entwickelt, zu den landwirtschaftlichen Flächen fehlen diese. Mit der Festsetzung einer 5 m breiten Gewässerentwicklungsfläche wird die Möglichkeit eröffnet, dass der Graben zu dieser Seite Raum für eine gewisse eigendynamische Entwicklung erhält, ohne das unmittelbar nachbar- bzw. eigentumsrechtliche Konsequenzen zu beachten sind. Dieses lineare Saumbiotop wird in dem dann beidseitig von Wohnbebauung umschlossenen Bereich als Wanderungskorridor für die Flora und Fauna erhalten und hinsichtlich seiner Funktionalität gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich verbessert.

Es ist vorgesehen, an geeigneten Stellen die derzeitige Uferböschung im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten etwas abzufachen und das Gewässerbett durch Einbringung von Strukturelementen (Strömungslenker) aufzuwerten und damit die Eigendynamik zu verstärken. Darüber hinaus sollen an wenigen ausgewählten Standorten in der westlichen Grabenböschung Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) angepflanzt werden (insgesamt 5), um zumindest abschnittsweise Böschungssicherung durch Durchwurzelung zu schaffen. Da das Gewässer aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nur von der westlichen Uferseite aus unterhalten werden kann, sind weitergehende Baum- und Strauchpflanzungen ungünstig und sollen daher unterbleiben.

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsflächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingungen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B (Plan Teil 2): Entwicklung eines Waldmantels

Im Bereich der westlich an die Ackerfläche angrenzenden Waldflächen geht zurzeit die Flächennutzung Acker übergangslos in die Nutzung Hochwald über. Hier wird ein 10 m breiter Streifen für die Entwicklung eines Waldmantels vorbereitet und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Entwicklungsziel ist ein strukturreicher Waldrand auf mittleren bis mageren Standorten.

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Hainbuche - *Carpinus betulus*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,
90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme C (Plan Teil 2): Entwicklung einer Feldhecke

Als Verbindungselement von den Waldflächen zu den östlichen gelegenen Ausgleichsflächen am Gewerbegebiet Neue Breite Nord und zur Abgrenzung von den weiter genutzten Ackerflächen soll eine Feldhecke angelegt werden. Entwicklungsziel ist eine Strauch-Baumhecke.

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,
80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme D (Plan Teil 2): Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle beschriebenen Maßnahmen erfolgt über 3 Jahre. Alle Gehölzpflanzungen erfolgen mit Verankerungen und der Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.

Die zuvor näher beschriebenen Maßnahmen A - D werden als Sammelausgleichsmaßnahme von der Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Kosten hierfür werden den späteren Grundstückseigentümern nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Ortssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c des BauGB zugeordnet und von ihnen erhoben. Entsprechend der Eingriffsbewertung erfolgt eine Aufteilung der Kosten für die Aufwendungen zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden 38 % der Gesamtkosten dem Eingriff im Bereich der Verkehrsflächen zugeordnet (davon 9 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 29 % für die privaten Verkehrsflächen) und 62 % dem Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen.

12.5 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes eintreten könnten, werden Mitarbeiter der Stadt Helmstedt aus dem Bereich Planung und aus dem Bereich Umweltschutz in Abständen von nicht mehr als 5 Jahren die Entwicklung der Umweltschutzgüter im Plangebiet örtlich überprüfen und protokollieren. Die Ergebnisse werden im periodisch erscheinenden Umweltbericht der Stadt Helmstedt oder in Einzeldarstellungen veröffentlicht.

12.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Emmerstedt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet „Wiesenstraße-Ost“. Die Bebauung des etwa 2,4 ha großen Gebietes erfolgt mit Einzelhäusern, die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,1 und das Bauungskonzept sieht ca. 15 Bauplätze vor.

Das mit einer Wohnbebauung überplante Gebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und wird über die Wiesenstraße erschlossen. Das Gelände erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung

mit einem Höhenunterschied von ~5 m auf einer Länge von ~180 m und einer Breite von ~130 m.

Die Baugebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich und als Kleingarten bzw. Weideland genutzt und hat für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), für den Menschen (Naherholung), den Boden, das Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter eine allgemeine Bedeutung.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich insbesondere für das Schutzgut Boden im Bereich der unmittelbar überbauten und versiegelten Flächen erheblich auswirken werden. Daneben wird es im Rahmen der Überbauung des Vegetationsbestandes und der damit verbundenen Verdrängung der dort siedelnden Fauna zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Luft und Klima kommen.

Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 5.000 m² angesetzt worden ist. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von 2.800 m².

Die naturschutzrechtlich vorgegebene Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets selbst und durch Ausgleichsmaßnahmen auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen. Die Funktionen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Mensch, Luft/Klima und Landschaftsbild werden im Zuge der Durchgrünung der Bauflächen (Hausgärten) weitgehend am Eingriffsort wiederhergestellt.

13 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	31.700	3,17	100,0
Baufläche (WA)	14.055	1,41	44,5
Baufläche GRZ 0,3	8.475	0,85	26,8
Baufläche GRZ 0,1	5.580	0,56	17,7
Gewerbegebiet (GE)	3.341	0,33	10,4
Verkehrsflächen	1.917	0,19	6,0
Private Straßenverkehrsfläche	1.475	0,14	4,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	442	0,05	1,6
Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzung Landwirtschaft	3.587	0,36	11,3
Fläche für die Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	5.800	0,58	18,3
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.000	0,30	9,5

14 Kosten

Die Stadt Helmstedt wird die Grundstücke, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, erwerben und wird die Erschließungsmaßnahmen bis zum Flurstück 114/5 in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Grunderwerb für die Ausgleichsmaßnahmen	7.000 €
Pflanzkosten, Herstellungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen	15.000 €
Straßenbaukosten für die öffentliche Verkehrsfläche	50.000 €

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 Ausgleichsmaßen zu 100 %.

15 Verfahrensablauf

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

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

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

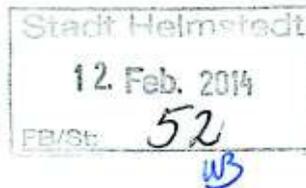
Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 07.03.2014 erfolgten Anregungen sind in der Begründung ab S. 33 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

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



IHK Braunschweig, Postfach 32 69, 38022 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



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

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Berndt von Conradi

Unsere Zeichen
II co-ek

E-Mail
conradi@braunschweig.ihk.de

Telefon
0531 4715-248

Fax
0531 4715-297

Datum
11.02.2014

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Andreas Heuer
Wiesenstraße 21
38350 Helmstedt
Bautischlerei und -schlosserei

Peter Hille
Wiesenstraße 36
38350 Helmstedt
Einzelhandel vom Lager mit Brennstoffen

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

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (05 31) 47 15-0 | Telefax (05 31) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE2025050000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB



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

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

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
im Auftrag

Bernd von Conradi

Abwägung, IHK 24.02.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens werden in der Begründung und im Umweltbericht näher erläutert und die daraus resultierenden Festsetzungen entsprechend begründet. Eine Ausfertigung des Gutachtens ist der IHK via Mail zugeschickt worden. Die Nähe des geplanten Wohngebietes steht dem Gutachten zufolge in keinem Konflikt mit der bestehenden Gewerbenutzung.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig.

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (05 31) 47 15-0 | Telefax (05 31) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE20250500000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB



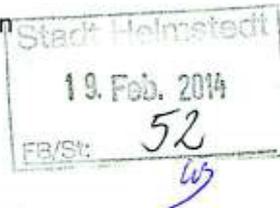
Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Braunschweig**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
Ludwig-Winter-Str. 2, 38120 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt



Bearbeiter/in:
Herr Dr. Bauer

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

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
BS000006814-98 ba/lö

Durchwahl 0531
35476-103

Braunschweig
18.02.2014

**Bauleitplanung Helmstedt
Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ bestehen Bedenken.

Während in Kapitel 3 Entwicklung des Bebauungsplans darauf hingewiesen wird, dass gemäß dem Schallimmissionsgutachten die Orientierungswerte bei Einhaltung eines Abstandsbereiches für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden, wird in Kapitel 9 Immissionsschutz des Planungskonzeptes aufgeführt, dass Orientierungswerte tagsüber weitgehend eingehalten werden.

Die Schalltechnische Untersuchung zum o.g. Bebauungsplan des TÜV Nord Umweltschutz vom 18.12.2013 wurde dem Gewerbeaufsichtsamt im Vorfeld der Planung übermittelt. Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wird es für erforderlich gehalten, die in Kapitel 6.3 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Baugrenzen im Bebauungsplan festzusetzen und keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) nördlich (Flurstücke 156/113 und 157/113) bzw. westlich (Flurstück 113/3) der Baugrenzen zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Dr. Bauer

Abwägung, GAA 24.02.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung zur Einschränkung der schutzbedürftigen Außenanlagen in der Nähe des holzverarbeitenden Betriebes wurde nachgekommen.

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Ludwig-Winter-Str. 2
38120 Braunschweig

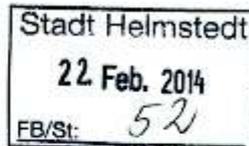
Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00-15:30
Freitag: 9:00-12:00
oder nach Vereinbarung

Telefon 0531 35476-0
Fax 0531 35476-333
E-Mail poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nörddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 190
IBAN: DE85 2505 0000 0106 0251 90
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

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



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

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

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000

Hannover

Telefax 0511/106-3095

18.02.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Siedentopf

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

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt

Verfahren: B-Plan OTE 345 und 59. F-Planänderung "Wiesenstraße Ost"

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

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

Abwägung LGLN – kbd, 25.02.2014

Wie im Anschreiben ausgeführt wird, sollten Maßnahmen zur weiteren Gefahrenerforschung erst bei einer entsprechenden Empfehlung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingeleitet werden. Wie der „Anlage -1-“ zu entnehmen ist, wird eine derartige Empfehlung nicht ausgesprochen. Eine Auswertung alliierter Luftbilder etc. wird als nicht notwendig angesehen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Friedrich Sieckle-Str. 7, 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt

Postfach 1640

38336 Helmstedt

Ihre Referenzen

Ansprechpartner

Ralf Kröhl

Durchwahl

0531/272-6512

Datum

04.03.2014

Bericht

59. Änderung Flächennutzungsplan so wie Bebauungsplan OTE 345

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Gegen die o.g. 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Bitte beachten sie unsere Trassen im Randbereich des Plangebietes.
Für den Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau Der TK- Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer bauweise erfolgt.

Telekom Deutschland AG



Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakt
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Anschreibepostfach

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur, Fachabteilung Nordwest, Postfach 10, 38122 Braunschweig
Friedrich Sieckle-Str. 7, 38122 Braunschweig
Telefon +49 (44) 2210-14444, Fax +49 (44) 2210-14444, Internet www.telekom.de
Postfach, Druckdruck 394,7 570 100, Gew. Nr. 31 556 606
IBAN: DE 1 16010006 000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
Dr. Thomas Kröhl/Wirtschaftsplan
Dr. Ingrid Jendryaschewski/Wirtschaftsplan, Axel Marner/Wirtschaftsplan
Anschreibepostfach 140 141 142, Sachbearbeiter/Postfach
Telefon: 01 81164830

Datum 04.03.2014
Empfänger
Blatt 2

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- 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 in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 04.03.2014
Empfänger
Blatt 3

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 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Unsere Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PT1 24 (Technik Niederlassung Nord, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig.

Bitte nicht abheften! (Telekom Technik Braunschweig)

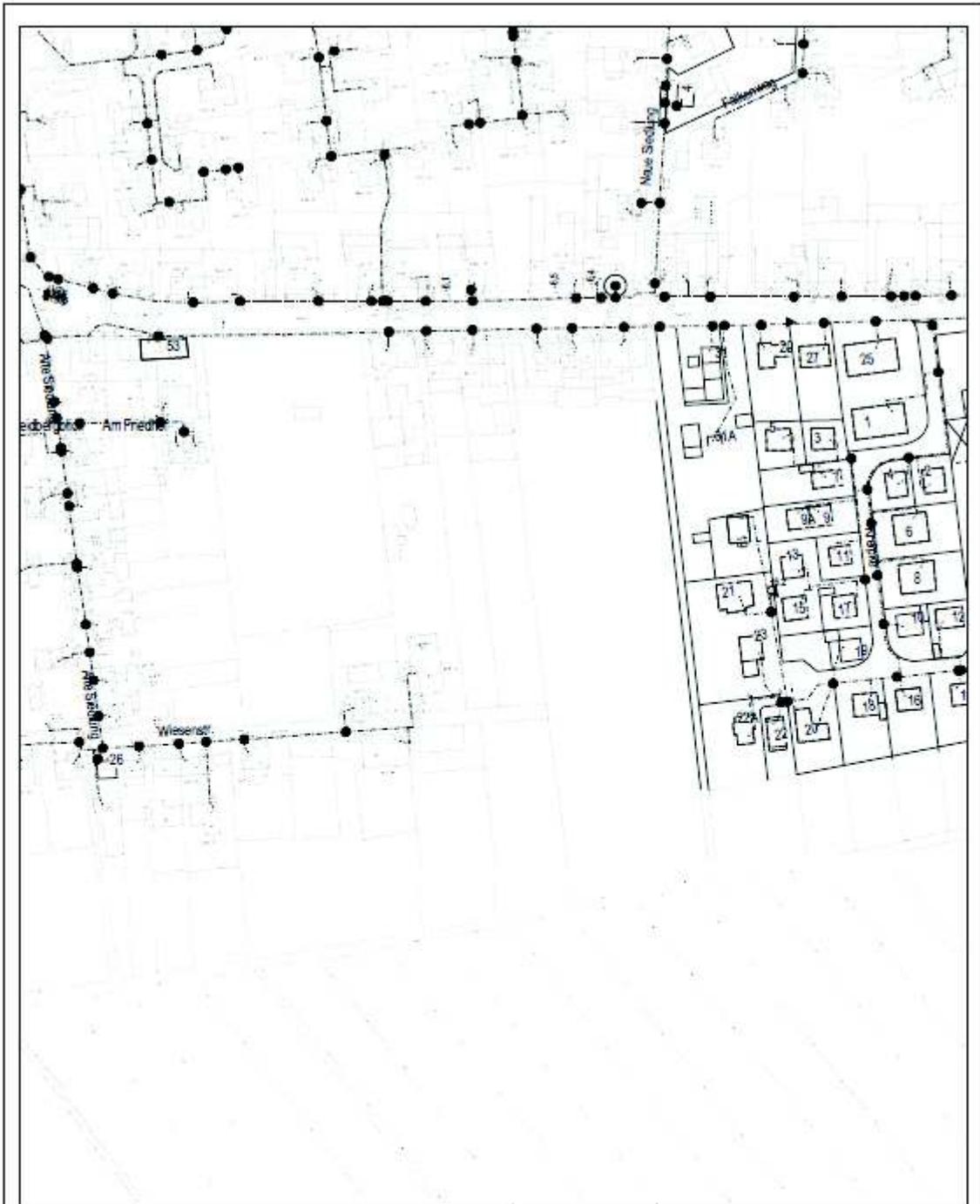
Mit freundlichen Grüßen

L.A. 

Ralf Kröhl

1 Anlage

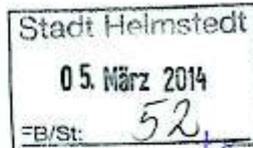
Abwägung Telekom, 12.03.2014
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord						
PTI	24 Braunschweig						
ONB	Helmstedt						
Bemerkung:		AsB	3	Sicht	Lageplan		
		VsB	535A	Maßstab	1:2500		
		Name		Blatt	1		
		Datum	04.03.2014				

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 17 80 · 21307 Lüneburg

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



**Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement**

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

3. März 2014

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: S3-jst

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Friedenstraße 6
21335 Lüneburg

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

Info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

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

Präsidenten:
Hans-Georg Sander
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:
Norbert Bünten

Volksbank Lüneburger Heide eG
BLZ 240 603 00
Konto 121 568 000
IBAN DE44240603000121568000
BIC GENODEF1NBUN

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Konto 49 593
IBAN DE8524050110000049593
BIC NOLADE21LBG





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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Planungsbeauftragter



Abwägung: Handwerkskammer, 12.03.2014

Teilzeitbetrieb/ Vollzeitbetrieb

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

Dieselbetrieblende Gabelstapler

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

Pegelwert Halleninnenpegel

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

Fehlende Pufferflächen im südlichen Wohngebiet

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



LANDKREIS HELMSTEDT

DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

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

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

☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2618

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
52/61 26 10/OTE 345; 05.02.2014

Durchwahl
05351/121-2204

Mein Zeichen
63/6301

Datum
04.03.2014

**Bauleitplanung - Bebauungsplan OTE 345 "Wiesenstraße Ost";
hier Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt beabsichtigt, parallel zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand der Ortslage Emmerstedt eine offenbar reine Wohnbebauung in offener Bauweise ermöglichen soll. Ziel ist die Erweiterung des Angebotes an Wohnbauland in Helmstedt als Teil eines umfassenden Konzeptes, mit dessen Hilfe der seit längerer Zeit andauernde Bevölkerungsrückgang aufgehalten oder zumindest verlangsamt werden soll. Der überplante Bereich soll dabei offenbar bis etwa 45 m südlich der verlängerten Wiesenstraße reichen; die Lageskizze am Beginn des „Planungskonzeptes“ erweckt insofern einen unzutreffenden Eindruck.

Die so beschriebene Planungsabsicht vermag ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB anhand des übersandten Materials noch nicht qualifiziert zu beurteilen. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens ist nämlich noch kein konventioneller Bebauungsplan-Entwurf, sondern lediglich ein städtebauliches Grobkonzept, das zwar die Grundzüge der Planung erkennen lässt, in Vielem aber noch unbestimmt bleibt. So fehlt insbesondere der vorgesehene Baugebietstyp, der nicht zuletzt für den Schutzanspruch der zukünftigen Bebauung bedeutsam sein wird. Auch die in dem beigefügten „Planungskonzept“ (das offenbar die Vorstufe zur Entwurfsbegründung darstellt) mitgeteilten Überlegungen sind noch zu unscharf, um sie qualifiziert bewerten zu können. So fehlt insbesondere noch der obligatorische Umweltbericht, und es wird derselbe Text wie für die zugehörige Flächennutzungsplan-Änderung verwendet. Er kann also nicht hinreichend auf die spezifische Zweckbestimmungen der betroffenen Planungsebene eingehen. Dessen ungeachtet sind aus meiner Sicht bereits die drei folgenden Punkte als zentrale Konfliktlagen absehbar.

Erstens wird sich mit der in Aussicht genommenen Wohnbebauung ein Immissionskonflikt ergeben zu dem am Rande des aktuellen Änderungsbereiches bestehenden Tischlereibetrieb.

Dessen Intensität wird – wie bereits angedeutet – davon abhängig sein, für welchen Baugebietstyp und damit welchen Schutzanspruch zu Gunsten der Wohnbebauung sich die Stadt entscheidet. Die übersandten Unterlagen enthalten dazu keine Informationen, sondern dort ist nur von einer „Wohnbaufläche“ die Rede. Die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes tatsächlich vorgesehene „Wohnbaufläche“ ließe gleichermaßen ein „Allgemeines“ wie auch ein „Reines Wohngebiet“ zu, und das vorgelegte städtebauliche Konzept scheint von einer reinen Wohnbebauung auszugehen. Schon diese Ungewissheit hindert mich an einer qualifizierten Beurteilung der Planung.

Den Konflikt als solchen sieht auch die Stadt selbst und hat im Hinblick darauf erklärtermaßen ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, das bei Wahrung bestimmter Rahmenbedingungen – beispielsweise der Gewährleistung eines hinreichenden Abstandes der Wohnbebauung von dem Betrieb – für die beteiligten Nutzungen ein auskömmliches Emissionskontingent bzw. eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet zu sehen scheint. Das „Planungskonzept“ geht in seinen Abschnitten 3 und 9 jedoch nur sehr kurz und sehr allgemein darauf ein, so dass ich die Abwägung nicht nachvollziehen kann. Ich empfehle deshalb dringend, die Entwurfsbegründung zu diesem Punkt zu vertiefen und dabei ggf. auch aus dem Gutachten zu zitieren. Unabhängig davon wäre es hilfreich, wenn ich das Gutachten in geeigneter Form zur Kenntnis erhalten könnte. Soweit neben der „Lösung durch Abstand“ alternativ auch eine Lösung mittels technischer oder betrieblicher Vorkehrungen in Betracht kommen sollte, sollten auch die Überlegungen dargestellt werden, die zur Entscheidung für die am Ende gewählte Lösung geführt haben.

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

Außerdem ist auch nicht auszuschließen, dass im südlichen Teil des aktuellen Änderungsbereiches europarechtlich geschützte Tierarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder Überwinterungshabitate haben, so z.B. die Zauneidechse und andere im Anhang IV zur FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie diverse Vogelarten im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie. Um späteren artenschutzrechtlichen Hindernissen bei einer Bebauung von vornherein aus dem Weg zu gehen, sollten auch dazu entsprechende Untersuchungen vorgenommen werden.

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

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

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

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

Drittens ist offensichtlich noch die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ungeklärt. Dabei ist auch hier eine abschließende Diskussion einstweilen nicht möglich, weil das vorgelegte Bauungskonzept nichts über das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit über den Grad der Versiegelung mitteilt. Hiervon ist letztlich die Menge des Niederschlagswassers abhängig, die beseitigt werden muss.

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

Unabhängig davon, auf welche Weise das anfallende Niederschlagswasser schließlich beseitigt wird, wird es dafür zu gegebener Zeit wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Genehmigungen bzw. der Anpassung bestehender Erlaubnisse bedürfen. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause. Im Rahmen der entsprechenden Verfahren wäre die Funktionsfähigkeit der gewählten Lösung, also beispielsweise die Versickerungsfähigkeit des Bodens oder die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit von Vorflutern nachzuweisen.

Von diesen drei zentralen Punkten abgesehen ergeben sich meinerseits die folgenden Bemerkungen zu weiteren Gesichtspunkten der Planung.

Dass der Planbereich im Osten an einen Graben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung angrenzt, ist bereits im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung angedeutet, ebenso die Tatsache, dass sich daraus bestimmte Nutzungsbeschränkungen ergeben. Deren Ziel muss nach § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) insbesondere sein, dass die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Diese Nutzungsbeschränkungen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber den zukünftigen Grundstückseigentümern verbindlich zu machen sein. Das ist im vorliegenden Fall besonders

wichtig, weil die Gewässerunterhaltung nur von Westen her möglich ist, nachdem in dem östlich an den Graben angrenzenden Baugebiet „Auf der Kreipke“ zulässigerweise eine Bebauung entstanden ist, die sie von dort aus unmöglich macht.

Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Alttablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des vorgesehenen Planbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Stadt freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.

Im aktuellen Änderungsbereich selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen jedoch Fundstellen, die mit den Bezeichnungen Gemarkung Emmerstedt Nrn. 2, 26 und 29 in der Fundstellenkartei des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden. Es handelt sich um einen Urnenfriedhof der Eisenzeit und Spuren einer eisenzeitlichen Siedlung. Deren genaue Ausdehnung ist allerdings nicht erkundet, so dass ich ein Hinübergreifen in den Planbereich nicht ausschließen kann. Das wird zur Folge haben, dass die Erschließungsarbeiten, die in der Regel die ersten Erdarbeiten darstellen, entsprechend fachlich begleitet werden müssen, um zunächst die Fundhoffigkeit abschätzen zu können. Sollte es tatsächlich zu archäologischen Funden kommen, so löst dies bestimmte Pflichten, insbesondere Informationspflichten, aus, die im § 14 NDSchG verankert sind.

Inwieweit der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes eine Kostenbelastung entstehen wird, ist aus den verfügbaren Unterlagen nicht ersichtlich. Unter diesen Umständen ist keine Aussage zur Tragbarkeit einer eventuellen Kostenbelastung möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Schaefer)

Abwägung, Landkreis, 09.04.2014:

Lageskizze Planungskonzept

Die Lageskizze stellt den Planbereich des Bebauungsplanes dar, in welchem neben den Bereichen für Wohn- und Gewerbegebiete auch die grünen und landwirtschaftlichen Bereiche bis zum Bruchgraben überplant werden. Durch die Festsetzung einer Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ist dieser Bereich von planerischer Bedeutung und daher in das Verfahren mit einzubeziehen.

Immissionskonflikt Wohnbebauung - Tischlerei

Die Planungsüberlegungen folgen den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung und setzen im Bereich der Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Schallgutachtens sind in der Begründung unter Punkt 9 sowie im Rahmen der Festsetzungen zitiert bzw. dargelegt worden. Das Gutachten wurde, wie gewünscht, via Mail zur Kenntnisnahme übermittelt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die geforderten Bestandserfassungen in einem diesem Bauleitplanverfahren angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad durchgeführt und berücksichtigt worden (§ 2 (4) BauGB). Die Tatsache, dass geometrische Grenzziehungen für die Natur fremd sind, ist sowohl für als auch gegen die relative Nähe des Landschaftsschutzgebietes „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“ zu verstehen. Durch die geringe GRZ im südlichen Planbereich wird wenig Fläche versiegelt, so dass Flora und Fauna ausreichend Ausweichlebensräume besiedeln können und lediglich kleinörtliche Verdrängungen stattfinden werden. Des Weiteren ist zu bedenken, dass auch die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete bereits über eigene Pufferzonen zu den Kernschutzbereichen verfügen, sodass auch dies gegen die vom Landkreis befürchteten „erheblichen Einbußen für den Naturhaushalt“ spricht. Art und Umfang der hier planerisch vorbereiteten Bebauung lassen vielmehr für die Flora und Fauna ausreichend Biotopstrukturen im unmittelbaren Umfeld bestehen, die als Ausweichlebensräume besiedelt werden können. Daher ist von keiner erheblichen Beeinflussung dieser Gebiete durch das Wohnbaugebiet auszugehen. Informationen zu den tatsächlich erheblichen Eingriffssachverhalten, dem ermittelten Kompensationsbedarf sowie zu Standort und Art der Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung beigefügt worden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das durchgeführte Baugrundgutachten hat ergeben (siehe Punkt 10), dass entgegen der aus den NIBIS-Bodenkarten abzuleitenden Vermutungen eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist, sodass auf eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage verzichtet wird. Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung verbleibt bei den Grundstückseigentümern (siehe Punkt 8) und erfolgt auf den Wohngrundstücken dezentral durch direkte Versickerung und für die Verkehrswege zentral über eine großräumige, flach ausgebildete, Versickerungsmulde im südlichen Plangebiet (siehe Punkt 6).

Gewässerunterhaltung

Durch den Ankauf eines 5-m-breiten Geländestreifens westlich des Wassergrabens seitens der Stadt inklusive einer Zuwegung von der verlängerten Wiesenstraße aus sowie durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes am Bruchgraben ist die Gewässerunterhaltung dauerhaft gewährleistet (siehe Punkt 6).

Altablagerung

Die geforderte Auswertung der Quellen zu Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen sind durchgeführt und das Ergebnis ist im Umweltbericht mitgeteilt worden.

Archäologische Fundstellen

Die Notwendigkeit einer Denkmalrechtlichen Genehmigung bei jedweden Erdarbeiten aufgrund potentieller archäologischer Fundstellen ist in die Begründung mit aufgenommen worden.

Kostenbelastung

Eine Kostenschätzung (Gründerwerb, Ausgleichsmaßnahmen und Straßenausbau) ist der Begründung beigefügt worden.

Purena GmbH · Ohrleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Herrn Dr. Büchsenschuß
Markt 1
38350 Helmstedt

purena



Wasser für die Region.



Datum	Ansprechpartner	Unser Zeichen	Ihr Zeichen
4. März 2014	Herr Seelig	TO/se-tu	52/612610/OTE345

Purena GmbH
Ohrleber Weg 5
38364 Schöningen

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 345, Bereich Wiesenstraße - Ost, Beteiligung der Behörden gem. § 4, Abs. 1 BauGb

Tel. 05352 939-38896
Fax 05352 939-38909
Mail bernd.seelig@purena.de
Web www.purena.de

Sehr geehrter Herr Dr. Büchsenschuß,
sehr geehrte Damen und Herren,

Bankverbindung:
Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5055496
IBAN DE2425050000005055491
BIC NOLADE2HXXX

die an uns mit Schreiben vom 05.02.2014 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu wie folgt Stellung nehmen.

Sitz der Gesellschaft:
Wolfenbüttel

In dem beplanten Gebiet befindet sich als Ringschluss von der Wiesenstraße zur Kreibke eine Trinkwasserleitung DN 100 aus PVC, von der die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgen kann.

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über diese Verbindungsleitung sichergestellt werden. Eine entsprechende Löschwasserberechnung ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

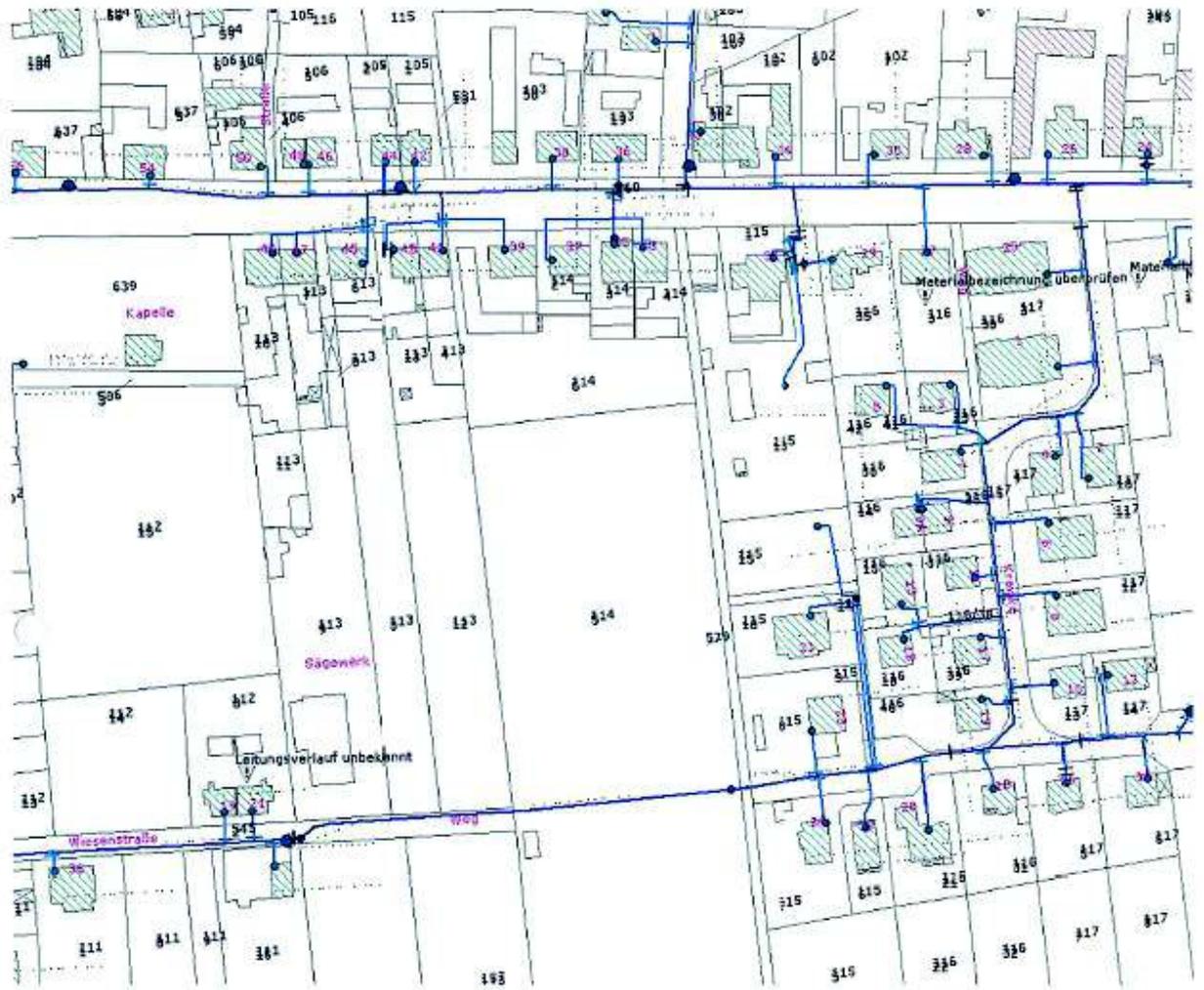
Mit freundlichen Grüßen
Purena GmbH
Netzgebiet Süd / Ost

Anlagen

i. V.
Bernd Seelig

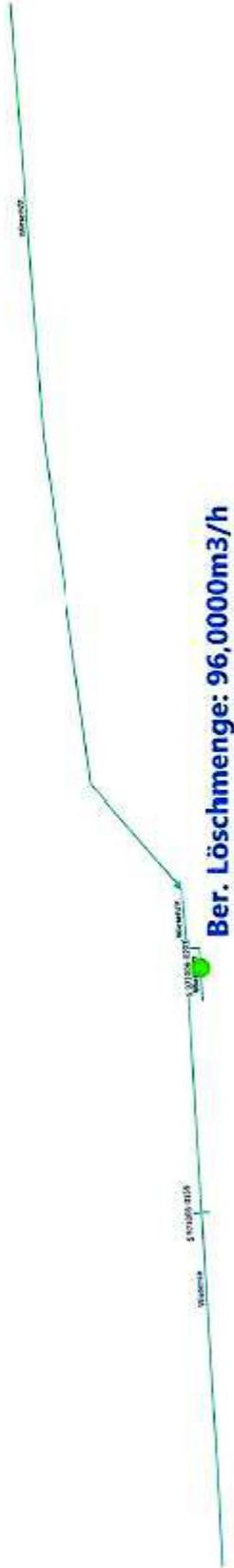
i. A. *S. Tuster*
Silke Tuster

Abwägung, Purena, 12.03.2014:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



<p>Diese Planungsunterlage ist Eigentum der Avacon AG. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung.</p>		<p>Lageplan Ort: Emmerstedt Strasse: Wiesensir./Kreipke</p>
<p>Ohne Gewähr für die Richtigkeit.</p>		
<p>Genauere Lage und Tiefe unserer Anlagen sind durch Handschachtungen zu ermitteln.</p>		
<p>Die Weitergabe dieses Plans an Dritte bedarf unserer Genehmigung.</p>		
<p>Stiftgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten.</p>		

0 10 20



Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 67 66 • 38059 Braunschweig

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

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

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

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

Steuernr.: 84/220/14299
USt-IdNr.: DE245610284

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

Bauleitplanung Helmstedt 59. Flächennutzungsplanänderung OT Emmerstedt „Wiesenstraße Ost“

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

Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

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

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Büchenschuß,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Pia Kleeberg
Ländliche Entwicklung

Abwägung, Landwirtschaftskammer, 12.03.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Helmstedt, den 11.04.2014

Im Auftrag

No 11