

Bekanntgabe

an den Ortsrat Emmerstedt

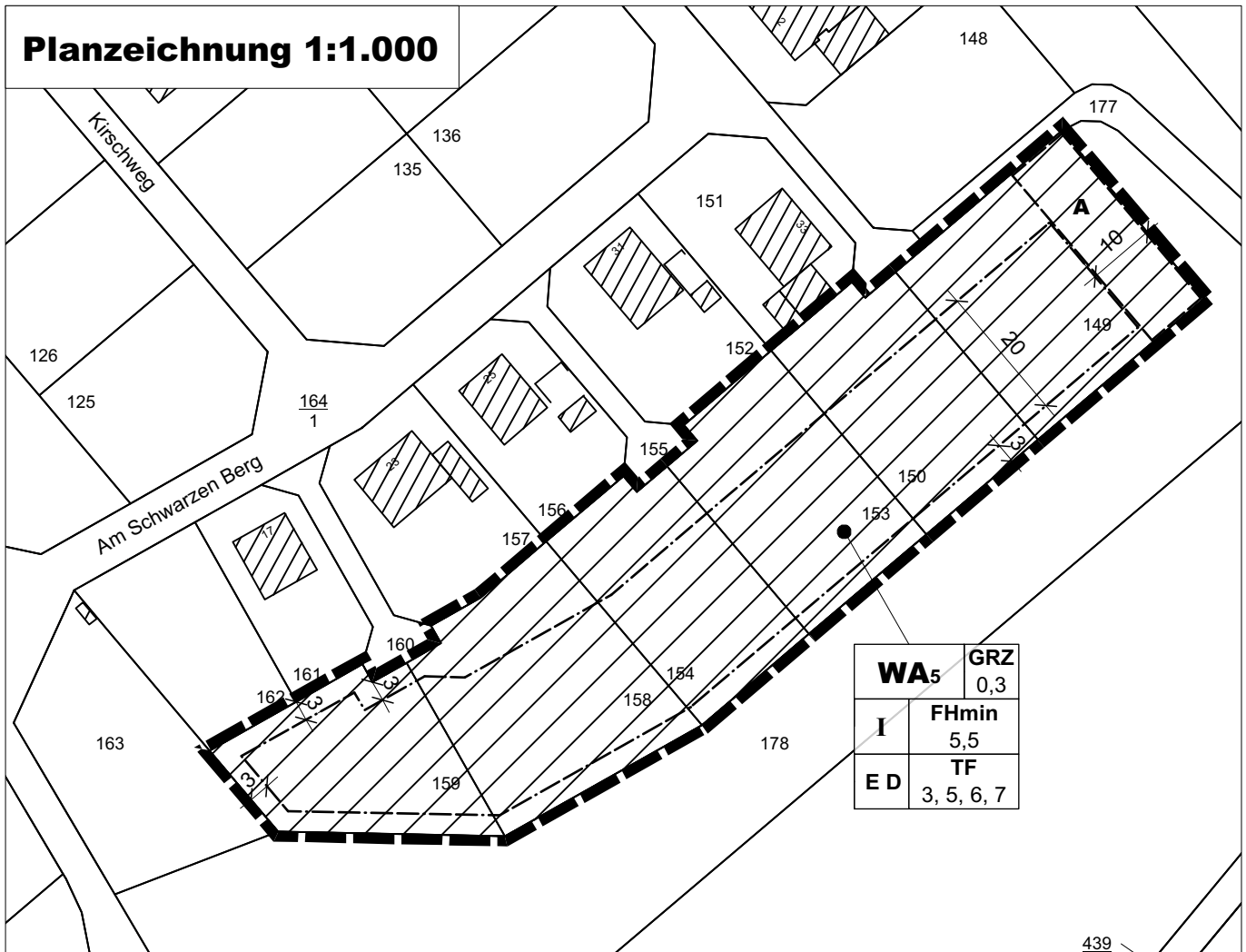
**Bauleitplanung Helmstedt;
B-Planänderung „Schwarzer Berg“**

Die Stadt Helmstedt hat 2004 den Bebauungsplan „Am schwarzen Berg“ aufgestellt und dort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 55 Einfamilienhäusern geschaffen. Für einen Teil der Grundstücke wurde die überbaubare Fläche eingeschränkt. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze beträgt dort nur 15 m, um die Anordnung von Wohngebäude und Freiraum planungsrechtlich vorzugeben.

Mit der vorliegenden Änderung (Entwurf der Planzeichnung und Begründung im Anhang) soll diese Bautiefe nun auf 20 m erhöht werden, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Nach 16 Jahren sind in diesem Bereich bisher keine Wohnhäuser errichtet worden. Die grundsätzliche Vorgabe westlich der Gebäude einen geschützten Freiraum zu sichern bleibt jedoch erhalten.

Wittich S c h o b e r t

Anhang

Planzeichnung 1:1.000

Kartengrundlage:

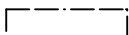
Liegenschaftskarte, Stadt Helmstedt, Gemarkung: Emmerstedt, Flur 4, Maßstab 1:1.000, , Stand:

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

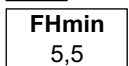
© 2019

**Zeichenerklärung**Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



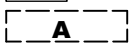
Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

zulässige Anzahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

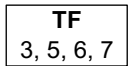
Firsthöhe als Mindestmaß (§ 16 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche

Nummern der zu berücksichtigenden
textlichen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Helmstedt**1. Änderung des Bebauungsplans
"Schwarzer Berg"**

Stand: 14.4.2020

Textliche Festsetzungen (Nummerierung entsprechend dem Urplan)

3 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

WA5 Innerhalb des Baufeldes WA5 müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) die der Bundesstraße 244 zugewandt sind, d.h. in die Himmelsrichtungen Süden bis Osten weisen, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

5 Nicht überbaubare Fläche am Wald

Auf den mit „A“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

6 Nicht überbaubare Fläche entlang der Straßen

Auf einem 3 Meter tiefen Streifen parallel zu den Verkehrsflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

7 Gebäudehöhen

Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen (FH) ist der höchste Punkt der an das Gebäude angrenzenden, gewachsenen Geländeoberfläche.



Stadt Helmstedt

1. Änderung des Bebauungsplans "Am schwarzen Berg" (Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Begründung

Stand 2.4.2020

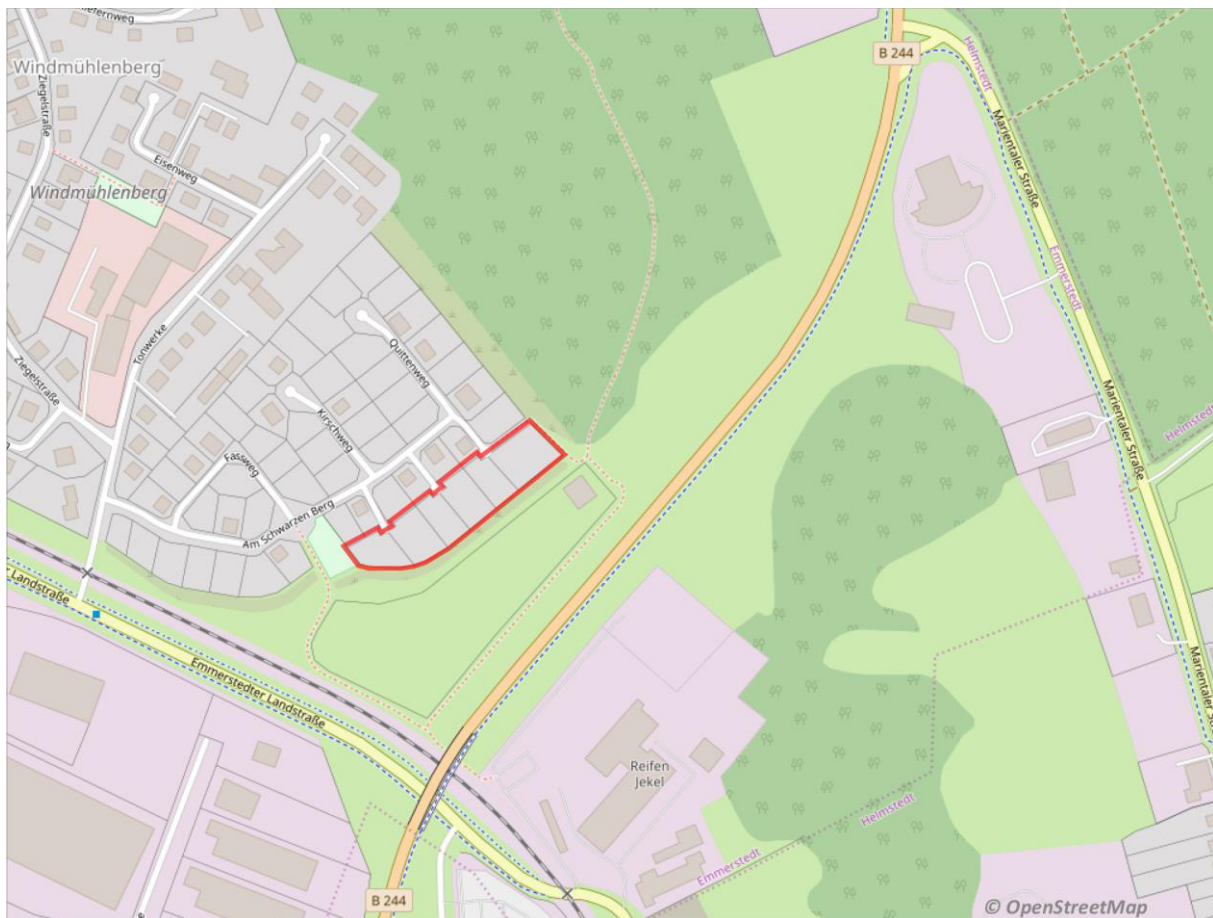


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Openstreetmap

Kontakt:

**Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt**

Bearbeitung:

**STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Helmstedt hat 2004 den Bebauungsplan „Am schwarzen Berg“ aufgestellt und dort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 55 Einfamilienhäusern geschaffen.

Für einen Teil der Grundstücke wurde die überbaubare Fläche eingeschränkt. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze beträgt dort nur 15 m, um die Anordnung von Wohngebäude und Freiraum planungsrechtlich vorzugeben. Mit der vorliegenden Änderung soll diese Bautiefe nun auf 20 m erhöht werden, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Nach 16 Jahren sind in diesem Bereich bisher keine Wohnhäuser errichtet worden. Die grundsätzliche Vorgabe westlich der Gebäude einen geschützten Freiraum zu sichern bleibt jedoch erhalten.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die 6 Flurstücke, die an die Straße „Am schwarzen Berg“ als Hinterlieger angebunden sind und den östlichen Abschluss des Baugebietes bilden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,48 ha.

1.3 Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung verschiebt lediglich eine Baugrenze um 5 m. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

2 Planungsgrundlagen

Von der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange und die vorbereitende Bauleitplanung nicht berührt.

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Die zeichnerischen Festsetzungen des wirksamen B-Planes lauten im Bereich der Änderung:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl: 0,3
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: 1
- Firsthöhe, Mindestmaß: 5,5
- Nur Einzel- und Doppelhäuser

- Baugrenzen

Weiterhin gibt es textliche Festsetzungen zum notwendigen Schalldämmmaß der Außenbauteile, zur nicht überbaubaren Fläche am Wald, den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen und zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzung.

3 Planung

Mit Ausnahme der Baugrenzen bleiben alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert.

3.1 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Im Änderungsbereich besteht eine Immissionsbelastung von der Westumgehung (B244). Daher wurde die Lage der Freiflächen durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen geregelt. Als Schallschirm sollen die Wohngebäude selbst dienen. Daraus ergibt sich eine Festsetzung der überbaubaren Flächen im Südosten der Grundstücke (der Westumgehung zugewandt). Die Freiräume liegen dadurch nordwestlich der überbaubaren Flächen.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind seit der Erschließung des Baugebietes nicht bebaut worden. Dabei spielt scheinbar die starke Einschränkung der überbaubaren Flächen eine wesentliche Rolle. Mit der vorliegenden Änderung soll die Tiefe der überbaubaren Fläche um 5 m vergrößert werden, ohne das Prinzip zu verlassen, im Nordwesten einen Freiraum zu sichern, der durch die Bebauung vom Verkehrslärm des Westumgehung abgeschirmt ist.

3.2 Erschließung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind verkehrlich und hinsichtlich aller relevanten Medien erschlossen. Die Änderung des B-Plans berührt die Erschließung nicht.

3.3 Umweltbelange

Durch die vorliegende Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts, der Luft oder des Klimas, der Arten und der Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten angefertigt. Die Lärmkarten des Gutachtens für Tagzeiten zeigen, dass in den der Bundesstraße nächstgelegenen Flächen geringe Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind (<3dB(A), 2m über Gelände).

Die Orientierungswertüberschreitungen auf den der Westumgehung (B 244) zugewandten Flächen, lassen sich nicht durch wirtschaftlich vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen mindern, da die Fahrbahn deutlich höher liegt als die kritischen Immissionsorte. Hier soll der Schutz der Freiräume durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst verbessert werden. Innerhalb der relevanten Bauflächen werden die überbaubaren Flächen im Südwesten angeordnet, so dass sich die Freiräume im Wesentlichen auf der der Westumgehung abgewandten Seite der Bebauung ergeben. Eine Lärmkarte, die unter Berücksichtigung einer beispielhaften, aufgelockerten Bebauung erstellt wurde, zeigt, dass Orientierungswertüberschreitungen in den westlichen Grundstücksbereichen weitgehend vermieden werden können. Da es sich nur um geringe Orientierungswertüberschreitungen handelt, wurde allein die Festsetzung zu den überbaubaren Flächen getroffen werden. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgende Aufweitung der überbaubaren Fläche verlässt diese Konzeption nicht. Sie schafft lediglich eine größere Freiheit für die Stellung des Hauptgebäudes.

Hinsichtlich des Schallschutzes in geschlossenen Räume bleibt es unverändert bei den Regelungen des passiven Schallschutzes, die sich an den festgelegten Lärmpegelbereichen orientieren.

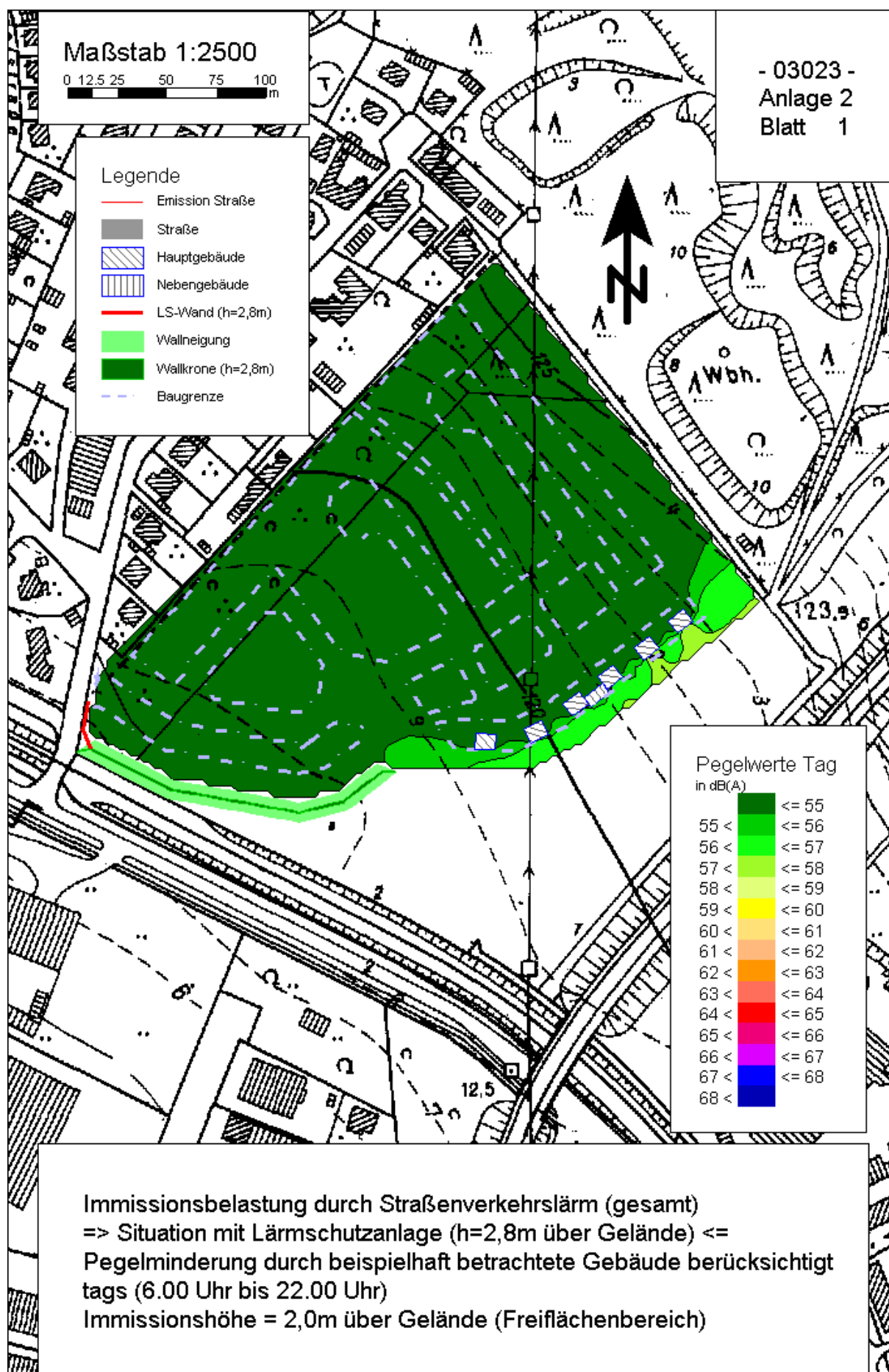


Abbildung 2: Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2003