

Vorlage

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

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

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

Da im Rahmen der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gewählt, in dem von einer Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB abgesehen werden kann. Daher wurde gemäß § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB verzichtet.

Der Planstand erlaubt nun die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. vereinf. Änderung) und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. vereinf. Änderung) soll mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. H.K. Otto

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründung



M. 1:2000

Neue Breite

Am Lohen

Steinbergstraße

Kaisergraben

GE 0,8 6,0
OK 10m 60/45n

GE 0,8 6,0
OK 10m 60/45n

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

6,0

Baumassenzahl

10 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt

OK

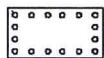
Oberkante über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



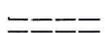
Baugrenze

Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Helmstedt und der Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B.
60t/45n

Zulässiger flächenbezogener Schallpegel in dB (A)/m (t=tags 6.00-22.00 Uhr/
n=nachts 22.00-6.00 Uhr)

Textliche Festsetzungen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB).
- (2) Je angefangene 15 m Grundstücksbreite zu einer der Erschließungsstraßen ist in dem Pflanzstreifen ein großkroniger Laubbaum der Arten Stieleiche *Quercus robur*-, Winterlinde *Tilia cordata*-, Esche *Fraxinus excelsior*-, Bergahorn *Acer pseudoplatanus*-, Sandbirke *Betula pendula* oder Bergulme *Ulmus glabra* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe, Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (3) Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich je 200 m² versiegelter Fläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 1 und ohne Flächen für die eine Dachbegrünung vorgesehen wird) ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn *Acer campestre*-, Hainbuche *Carpinus betulus*-, Eberesche *Sorbus aucuparia*-, Vogelkirsche *Prunus avium*- oder Schwarzerle *Alnus glutinosa* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 10 cm in 1 m Höhe). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (4) Öffnungslose Gebäudeabschnitte mit einer Breite von mehr als 20 m sind mit einer Kletterpflanze pro angefangene 50 m zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (5) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- (6) Auf den einzelnen Gewerbeflächen dürfen die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO).
- (7) Die durch OK festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m, gemessen über OK Fahrbahn an der höchsten Stelle der der Straße zugewandten Grundstücksseite. Im westlichen Planbereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m zulässig (§ 18 BauNVO).
- (8) Innerhalb des Sichtdreieckes sind bauliche Anlagen jeder Art und dichter Bewuchs oberhalb 1 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 1,8 m sind zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB).
- (9) Die nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (10) Gastronomische Betriebe, Freizeiteinrichtungen, Bordelle und Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher werden ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe der Sparte Kraftfahrzeug-,zubehör, Baustoffe und Möbel. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 m² ausmacht (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

1. Lage des Plangebietes

Das aus zwei Teilbereichen bestehende Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Neue Breite“, nördlich des Wohngebietes Windmühlenberg mit direkter Anbindung an die B 244. Das Plangebiet ist insgesamt etwa 13.000 m² groß.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

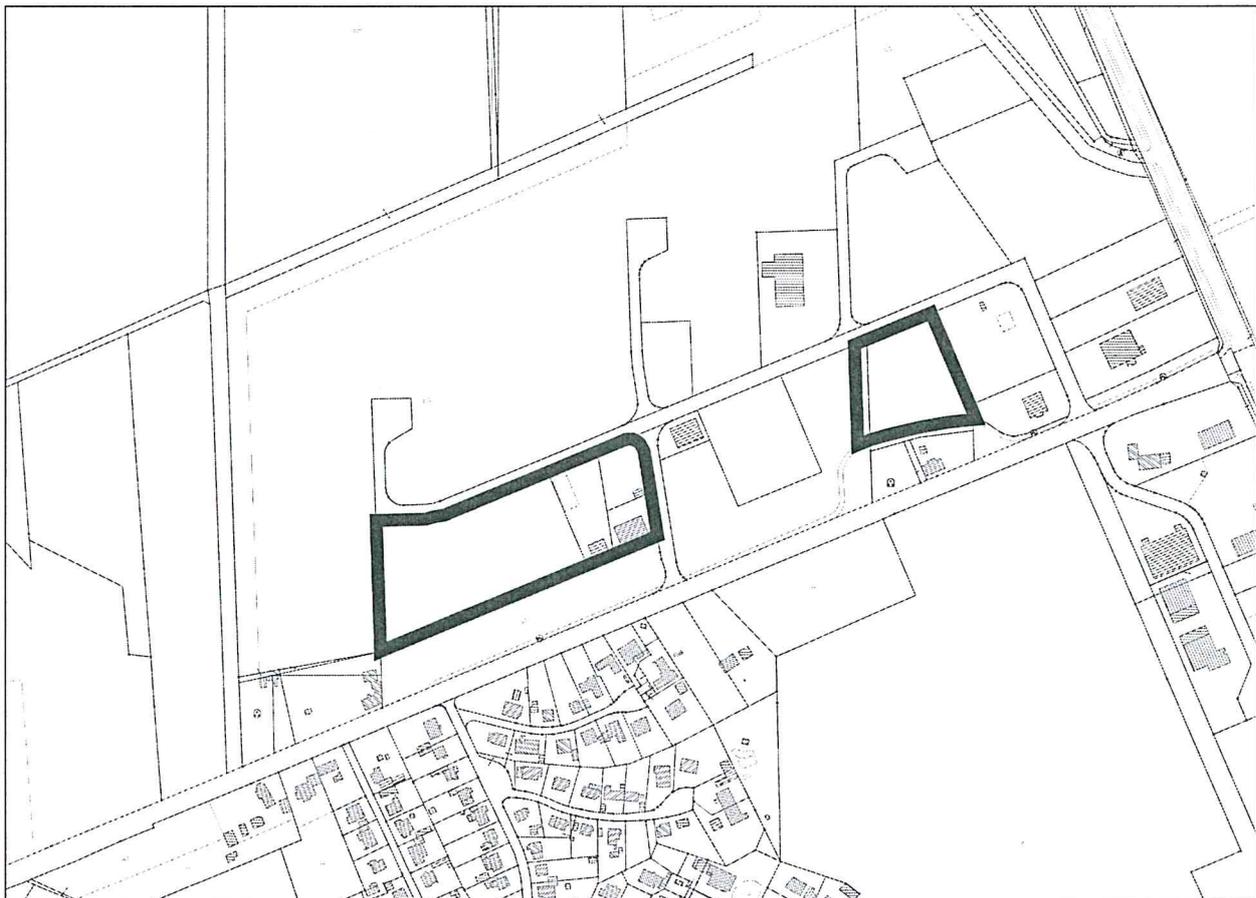


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2016 

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

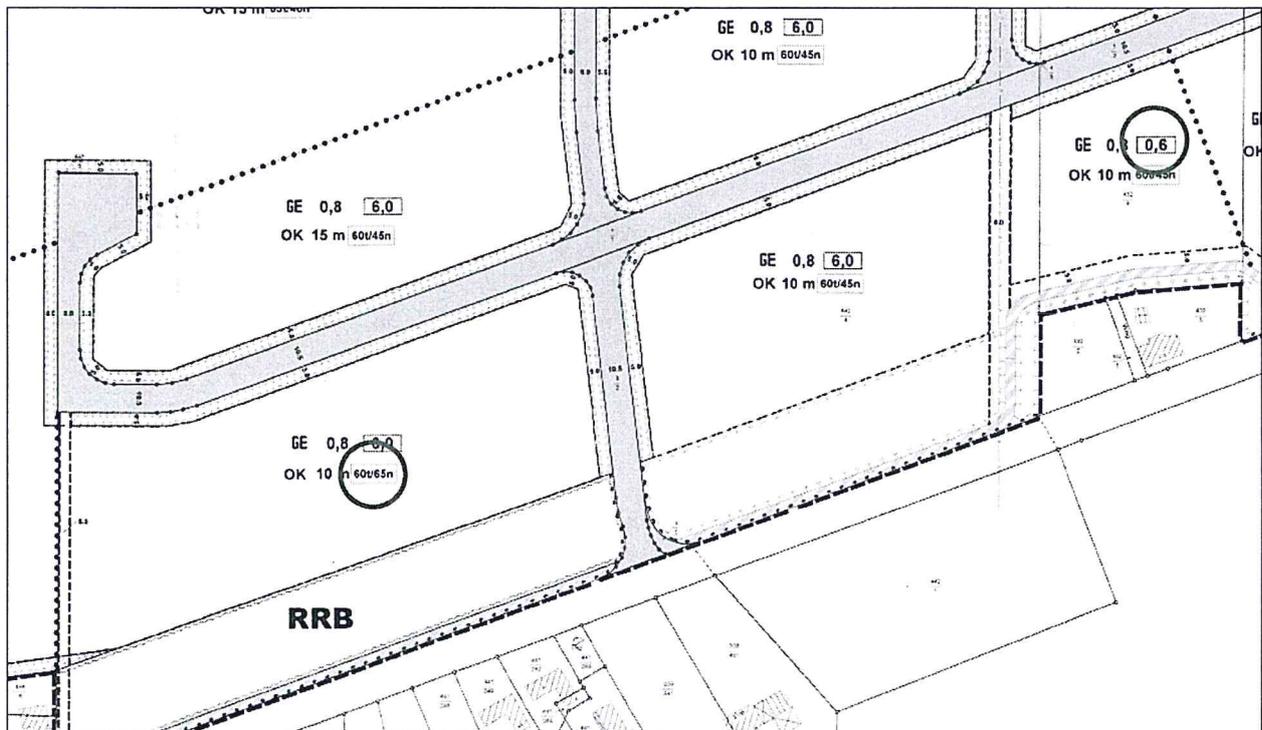


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan OTE 309 mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Markierungen der Tippfehler

3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Korrekturen von Tippfehlern des Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ und dessen 1. Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet. Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 20.09.2013 zugrunde zu legen. Die Begründung für die Ursprungsfassung behält ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

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

Im westlichen Teilgebiet wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und 65 dB(A)/m² in der Nacht auf 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht korrigiert. Diese Werte entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes OTE 257, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ orientieren, und harmonisieren mit den Festsetzungen der benachbarten Gebiete mit der gleichen Art der

baulichen Nutzung. Die Notwendigkeit der Korrektur besteht in der durch einen Tippfehler verursachten enormen zulässigen Lärmemission in der Nacht, welche sich bei tatsächlicher Ausnutzung auf die benachbarte Wohnbebauung im Süden auswirken und zu unzulässigen Lärmimmissionswerten nach der TA Lärm führen würde. Um diesen potentiellen Konflikt zwischen zulässiger Immission und zulässiger Emission von vorn herein auszuschließen, werden die Werte entsprechend angepasst.

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

Im östlichen Teilgebiet wird die zulässige Baumassenzahl von 0,6 auf 6,0 korrigiert und damit an die Festsetzungen der benachbarten Gebiete mit gleicher Art der baulichen Nutzung und an die Festsetzungen für diesen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes OTE 257 angepasst.

4. Belange von Natur und Landschaft

Mit der Korrektur der Tippfehler werden keine Belange von Natur und Landschaft tangiert, da die entsprechenden Festsetzungen in der korrekten Schreibweise hinsichtlich ihres Einflusses auf die Umwelt bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung abgewogen wurden.

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

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

5. Verfahrensablauf

Durch die Korrektur von Tippfehlern in der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung, das Maß der baulichen Nutzung betreffend, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es wird daher das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.

Helmstedt, den
Im Auftrag

(Brumund)