Stadt Helmstedt 05.11.2020
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

V 195/20

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. F 385 "Hinter der Walbecker Straße"
- Auslegungsbeschluss-

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt für ein ehemals bebautes Grundstück eine verdichtete Bebauung zuzulassen. Diese Innenentwicklung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich eingeordnet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Walbecker Straße in zweiter Reihe. Er nimmt ein teilweise deutlich geneigtes Gelände ein, das durch eine schmale Zufahrt mit der Walbecker Straße verbunden ist. Im Osten grenzen die Doppel- und Reihenhausgrundstücke Nr. 24 bis 27d der Walbecker Straße an den Geltungsbereich und nördlich befindet sich das Grundstück eine Behörde mit einem Verwaltungsgebäude, das ebenfalls von der Walbecker Straße aus erschlossen wird. Im Süden und Westen grenzen die Grundstücke der Nordstraße an den Geltungsbereich. In den hinteren Grundstücksteilen bzw. hinterliegenden Grundstücken befinden sich vor allem Garagen und Lagerhallen.
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,63 ha.

Der Planstand erlaubt 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:

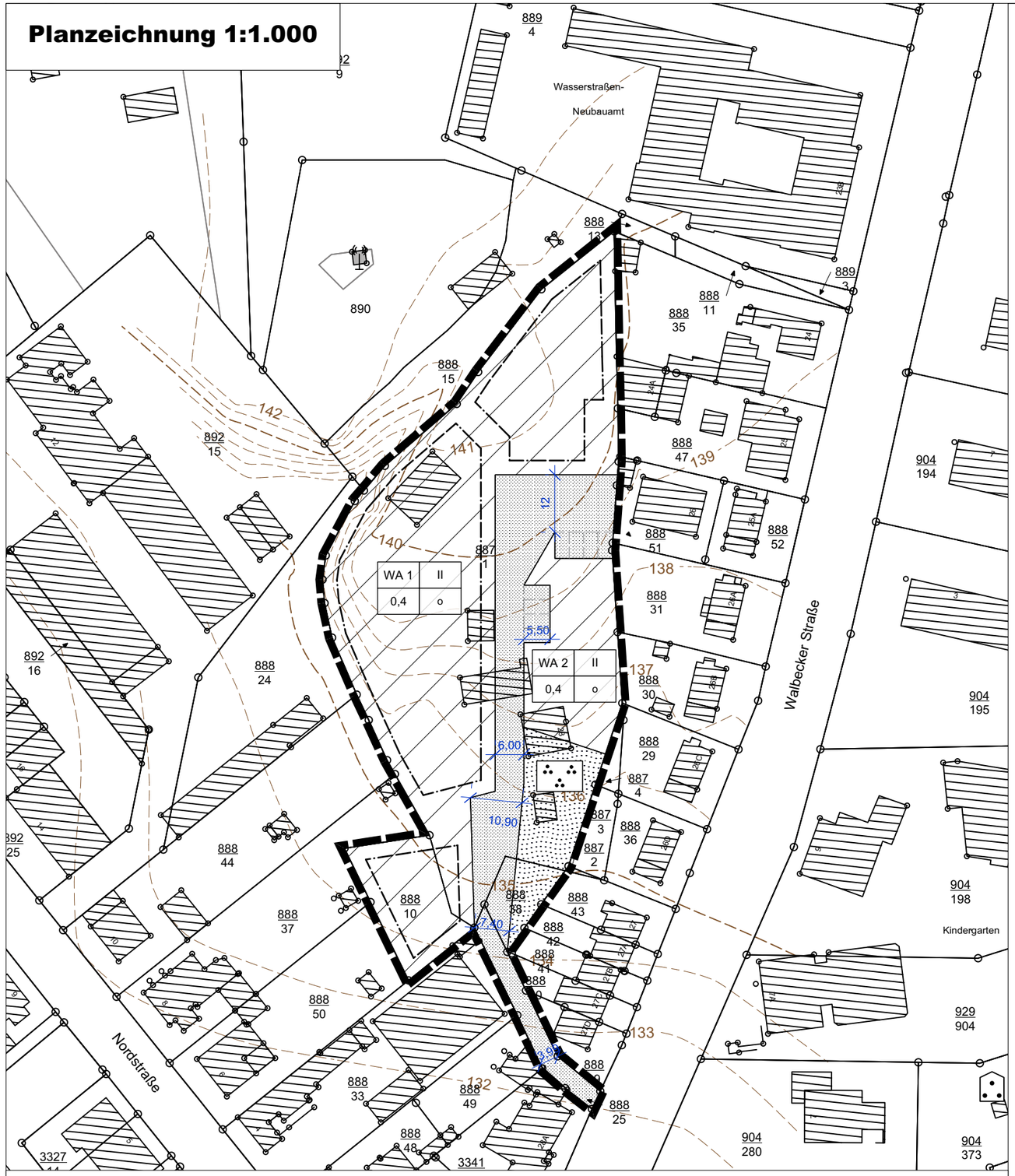
1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 385 "Hinter der Walbecker Straße" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. F 385 "Hinter der Walbecker Straße" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

gez. S c h o b e r t

(W. Schobert)

Anlagen
Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung
Anlage 2: Begründung

Planzeichnung 1:1.000



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Helmstedt, Flur __
Maßstab 1:1.000, L4 - ___/2019, Stand: __/2019
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

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).

Zeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- o — offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Private Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  Zweckbestimmung: Park
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 99 — Höhe über NHN (Übernahme aus der Amtlichen Karte 1:5.000)

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan "Hinter der Walbecker Straße"

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans "Walbecker Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: 15.10.2020

Textliche Festsetzungen

1. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 400 m² betragen.

2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** ist keine überbaubare Fläche festgesetzt. Dort sind auf das Wohnen im Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bezogene Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. ein Schwimmbad, Sauna, Sporträume oder andere Freizeiteinrichtungen bis zu einer Grundfläche von 150 m² und einer maximalen Höhe von 4,5 m zulässig.

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan "Hinter der Walbecker Straße" zugleich Änderung des Bebauungsplans „Walbecker Straße“

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung

Stand 15.10.2020

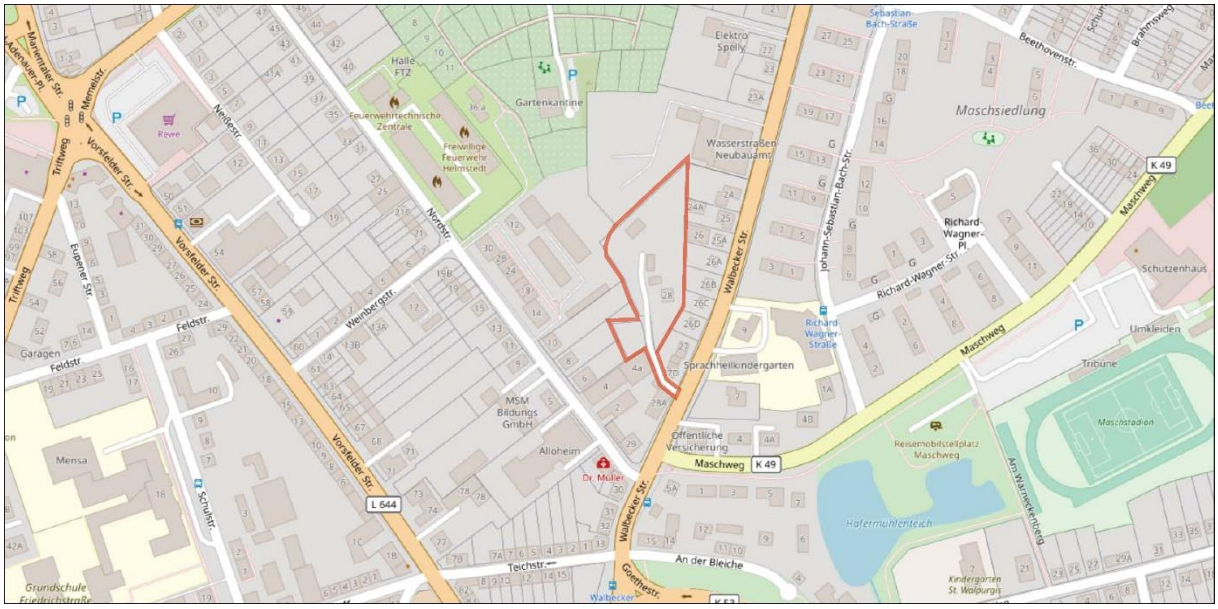


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Openstreetmap

Kontakt:

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt

Bearbeitung:

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Norbert Voigts
Dipl. Geograph
05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1 Allgemeines 2
1.1 Anlass und Ziel der Planung 2
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches 2
1.3 Verfahren 2
2 Planungsgrundlagen 2
2.1 Raumordnung 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Baurecht 3
2.4 Schutzgebiete 3
3 Planung 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 6
3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche 6
3.2.2 Geschossigkeit 6
3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen 6
3.4 Bauweise 6
3.5 Erschließung 7
3.5.1 Verkehr 7
3.5.2 Elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation 7
3.5.3 Abwasser 7
3.5.4 Abfall 7
3.6 Baugrund 8
3.7 Realisierung der B-Planänderung 8
3.8 Umweltbelange 8
3.8.1 Boden 8
3.8.2 Wasser 8
3.8.3 Luft/Klima 9
3.8.4 Arten und Lebensgemeinschaften 9
3.8.5 Landschafts- (Orts-)bild 10
3.8.6 Mensch 10
3.8.7 Eingriffsregelung 10
4 Literaturverzeichnis 10

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt für ein ehemals bebautes Grundstück eine verdichtete Bebauung zuzulassen. Diese Innenentwicklung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich eingeordnet werden.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Walbecker Straße in zweiter Reihe (siehe Abbildung 1). Er nimmt ein teilweise deutlich geneigtes Gelände ein, das durch eine schmale Zufahrt mit der Walbecker Straße verbunden ist. Im Osten grenzen die Doppel- und Reihenhausgrundstücke Nr. 24 bis 27d der Walbecker Straße an den Geltungsbereich und nördlich befindet sich das Grundstück eine Behörde mit einem Verwaltungsgebäude, das ebenfalls von der Walbecker Straße aus erschlossen wird. Im Süden und Westen grenzen die Grundstücke der Nordstraße an den Geltungsbereich. In den hinteren Grundstücksteilen bzw. hinterliegenden Grundstücken befinden sich vor allem Garagen und Lagerhallen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,63 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 2.070 m .

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Helmstedt als Mittelzentrum festgelegt.

Für den Geltungsbereich selbst ist keine raumorderische Bedeutung festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Somit können die Festsetzung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Weitere Wohnbauflächen befinden sich östlich und südlich des Geltungsbereichs. Im Norden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich. Zur Nordstraße hin sind dies Flächen mit gewerblichen Hallen und zur Walbecker Straße hin das Behördengrundstück sowie Wohnhäuser.

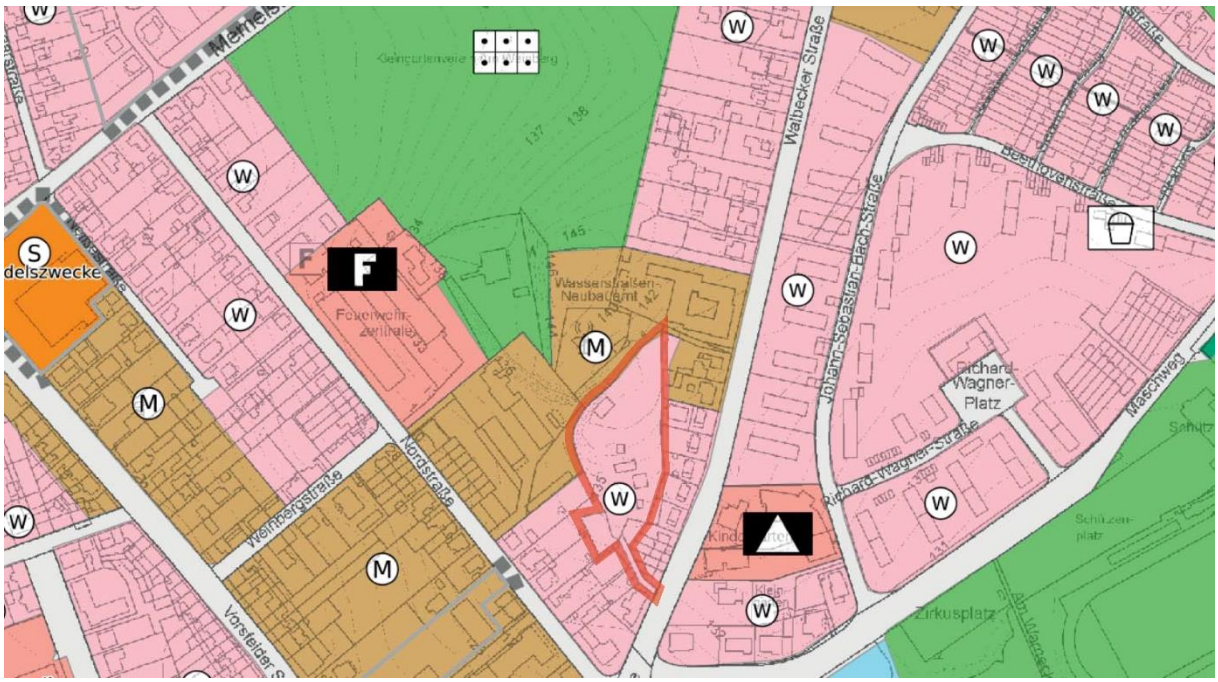


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (redaktionelle Darstellung ohne Maßstab)
Quelle: www.regionalverband-braunschweig.de

2.3 Baurecht

Im Plangebiet ist das Flurstück 888/10 Bestandteil des Bebauungsplans „Walbecker Straße“, der für dieses Flurstück ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Fläche ist jedoch als „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt, so dass hier nur Nebenanlagen, Garagen etc. errichtet werden können. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich besteht kein verbindliches Baurecht.

Der Bebauungsplan Walbecker Straße setzt südwestlich des Geltungsbereichs weitere Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Die nördlich an diesen Bereich angrenzenden Flächen sind durch den B-Plan „Nordstraße“ als Mischgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung der Darstellungen „gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ des FNP in diesem Bereich.

2.4 Schutzgebiete

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

3 Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche vornehmlich Flächen innerhalb der Grenzen der bebauten Ortsteile zu nutzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Areal, dass bereits mit einem Wohnhaus und einer Reihe von Nebengebäuden bebaut war (Abbildung 3). Nun soll eine dichtere Wohnbebauung ermöglicht werden. Der städtebauliche Entwurf zeigt beispielhaft eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. In diesem Entwurf sind 8 Wohnhäuser und ein Gemeinschaftsgebäude vorgesehen.

Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (M 1:1.000)
Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs (rot umrandet) ist nicht mehr vorhanden.

LGLN

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Beispiel für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, gegliedert in ein WA 1 und ein WA 2. Damit wird die Art der baulichen Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) abgeleitet.

Die Wohnbebauung fügt sich an die der Walbecker Straße und der Nordstraße an.

Die angrenzenden Nutzungsarten im Norden (Behörde) und Westen (Gewerbe) befinden sich in Gemengelagen und stehen bereits zu anderen schutzwürdigen Wohnnutzungen in Bezug. Konflikte hinsichtlich der Umgebungsverträglichkeit sind hier nicht zu erwarten.

Die Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 4.639 m .

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Damit soll eine gute Nutzbarkeit der Bauflächen ermöglicht werden. Die resultierende zulässige Grundfläche beträgt demnach ca. 1.855 m .

Die Überschreitung der GRZ durch z.B. Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% zulässig.

3.2.2 Geschossigkeit

Im Geltungsbereich sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit soll eine Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern zugelassen werden, die die Bauflächen gut ausnutzt. Aufgrund der Hangsituation nach Westen ist neben den 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ggf. auch ein Kellergeschoß mit Wohnräumen nach Westen möglich.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den festgesetzten Erschließungsflächen (private Verkehrsfläche) hält die Baugrenze einen Abstand von jeweils 3 m.

Im WA 2 ist keine überbaubare Fläche festgesetzt, da diese Baufläche nicht dem Wohnen selbst, sondern nur den damit verbundenen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dienen soll. Dabei wird der Umfang der Nebenanlagen hier einmal zusätzlich zu den Regelungen der Grundflächenzahl für diesen Bereich auf 150 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll gleichzeitig deutlich gemacht werden, dass Nebenanlagen bis 150 m zulässig sind. Der dienende, untergeordnete Charakter der Nebenanlagen ergibt sich aus dem Bezug auf das gesamte WA 1, da hier Nebenanlagen als Gemeinschaftseigentum dieser Nachbarschaft errichtet werden sollen. Die maximale Höhe der hier zulässigen Nebenanlagen wird auf 4,5 m begrenzt.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zu den Nachbarn ist ein Grenzabstand einzuhalten und Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist von der Walbecker Straße aus durch eine lange ansteigende Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt ist an der schmalsten Stelle knapp 4 m breit und ermöglich so den Begegnungsfall PKW/PKW nicht.

Um die Situation der Anbindung des privaten Erschließungsweges an die Walbecker Straße hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beleuchten, wurde dazu eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Zacharias Verkehrsplanung, 2019). Die gutachterliche Stellungnahme berücksichtigt für das Plangebiet 8 Wohneinheiten und prognostiziert den zu erwartenden Verkehr. Durch das neue Baugebiet ergeben sich demnach ca. 20 Kfz-Zufahrten und ca. 20 Kfz-Abfahrten pro Tag durch die Bewohner an der neuen Anbindung. Hierzu addieren sich ca. 5 Kfz-Zufahrten und 5 Kfz-Abfahrten pro Tag durch Besucher, Hol- und Bringverkehre (z.B. Taxen), Lieferverkehre, Ver- und Entsorgung. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität erfolgt auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Einmündung eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A aufweist. Beeinträchtigungen sind demnach bei normalem Verkehrsfluss nicht zu erwarten.

Sowohl gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnungen als auch auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist kein Ausbau/ Umbau der Einmündung mit Linksabbiegestreifen etc. erforderlich.

In der Stellungnahme werden ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen, wie eine Signalschaltung und die Markierung einer Abbiegehilfe auf der Walbecker Straße, die bei Problemen in den Verkehrsabläufen ergriffen werden könnten. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann die Anbindung ohne ergänzende Maßnahmen vorgesehen werden. Zu- und Abfahrten können mit Hilfe der erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme abgewickelt werden. Gegebenenfalls ist an geeigneter Stelle die Anbringung eines Spiegels sinnvoll, um die Strecke der Anbindung von beiden Seiten aus einsehen zu können.

Zur inneren Erschließung des Gebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die den Zufahrtsweg eine Wendeanlage, Stellplätze sowie einen fußläufigen Weg zu den einzelnen Grundstücken ermöglicht. Die Verkehrsfläche ermöglicht nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf das Wenden von LKW bis 10 m (RAS06) und die Anlage von 8 Stellplätze. Demnach stünde je Wohneinheit 1 Stellplätze allein auf dieser Fläche zur Verfügung. Weitere Stellplätze, Garagen etc. entstehen auf den Baugrundstücken.

3.5.2 Elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation

Die Leitungssysteme für Strom, Erdgas und Telekommunikation sind in der Walbecker Straße verfügbar, um die Gebäude im Geltungsbereich damit zu versorgen. Die Leitungen werden innerhalb des Gebietes in den privaten Verkehrsflächen verlegt.

3.5.3 Abwasser

Das Schmutz- und Oberflächenwasser kann in die getrennten Kanalsysteme in der Walbecker Straße eingeleitet werden.

Es befinden sich bereits (private) Kanäle im Plangebiet, über die die bisherige Bebauung entwässert wurde. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu prüfen, ob Anpassungen an den Entwässerungsanlagen erforderlich sind und wie diese zu ergänzen sind. Die Kanäle werden innerhalb des Gebietes in den privaten Verkehrsflächen verlegt.

3.5.4 Abfall

Im Geltungsbereich ist mit dem Anfall haushaltstypischer Abfälle zu rechnen, die über die etablierten Systeme entsorgt werden. Die Gebinde zur Abholung der Abfälle (Restmüll, gelbe Säcke, Bio-Tonne, Altpapier) sind am Abholtag an der Walbecker Straße aufzustellen. Der Fußweg wird dafür maßvoll aufgeweitet.

Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über die notwendigen baulichen Veränderungen treffen, in der der Vorhabenträger zur Kostenübernahme verpflichtet wird. Festsetzungen im Bebauungsplan und insofern eine Integration in den Geltungsbereich sind für diese Anpassungen der Verkehrsanlagen der Walbecker Straße nicht erforderlich.

3.6 Baugrund

Im Plangebiet stehen quartäre sandige Sedimente an. Ein Baugrundgutachten (DOG Dr. Ottomann Geoconsulting GmbH, 2020) bestätigt die Bebaubarkeit des Geländes sowie die Möglichkeit Niederschlagswasser zu versickern.

Das Gutachten enthält ferner Hinweise zur Gründung der Gebäude, der Bauausführung von Verkehrsflächen sowie zur Schadstoffbelastung des zu erwartenden Bodenaushubs.

3.7 Realisierung der B-Planänderung

Maßnahmen für eine öffentliche Erschließung sind mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung des Fußweges der Walbecker Straße nicht erforderlich.

Eine maßvolle Verbreiterung des Fußweges der Walbecker Straße erfolgt, um angemessenen Platz für die Behälter der Abfallentsorgung zu schaffen. Der Stadt Helmstedt entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten. Es wird eine Vereinbarung zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger getroffen, um die Anpassungen am Fußweg durchzuführen.

3.8 Umweltbelange

3.8.1 Boden

Im Plangebiet stehen quartäre Sande an, in denen sich eine mittlere Braunerde entwickelt hat. Der Boden ist im Plangebiet jedoch durch frühere Nutzungen überformt. Neben einem Wohnhaus gab es eine Reihe von Nebengebäuden (Schuppen, Ställe etc.) sowie Fahrwege, Fußwege und Lagerflächen.

Durch die geplante Bebauung wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Besondere Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen. Es handelt sich um ein Grundstück, das bereits einer intensiven Nutzung unterlag.

Im Baugrundgutachten (DOG Dr. Ottomann Geoconsulting GmbH, 2020) wird auf die Schadstoffbelastung des Bodens (TOC, Sulfat) hingewiesen. Der Boden wird in die Verwertungsklasse Z2 des LAGA Regelwerks eingeordnet. Damit kann der Boden nur unter bestimmten Bedingungen wiederverwendet werden und ist anderenfalls entsprechend zu entsorgen.

3.8.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Gefälle im Plangebiet weist in verschiedene Richtungen und Hangwasser fließt entsprechend in verschiedene Richtungen ab. Bei Starkniederschlägen ist auch ein Abfluss des Hangwassers auf

benachbarte Grundstücke denkbar. Das aufgefangene Niederschlagswasser kann über die Kanalisation nach Südosten zur Walbecker Straße abgeführt werden. Da im Geltungsbereich Niederschlagswasser versickert werden kann ist diese Lösung zu vorzuziehen.

Die zukünftig zusätzlich zu erwartende Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Wasser vor allem mittelbar durch die Verringerung der Grundwasserneubildung und der Filtration. Durch Versickerungsanlagen kann dieser Effekt abgemindert werden. Eine Erhöhung von Abflussspitzen ist ebenfalls zu erwarten.

3.8.3 Luft/Klima

Im Plangebiet ist aufgrund des Gehölzbewuchses mit einem ausgeglichenem Geländeklimas zu rechnen. Die Fläche ist jedoch nicht so groß, dass erhebliche Effekte als klimatischer Ausgleichsraum für benachbarte Wirkräume zu erwarten wären.

Besonderen Luftbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartende zusätzliche Versiegelung wird das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens beeinträchtigt.

3.8.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich ist bereits Bestandteil der Ortslage und wurde als Wohngrundstück genutzt. Als Grundlage der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurden Kartierungen durchgeführt (LaReG, 2020): Die Zuwegung zum Gelände erfolgt von der Walbecker Straße über eine schwer befestigte Straße. Parallel zur Walbecker Straße erstrecken sich Siedungsbereiche aus Einzelhäusern mit kleineren, überwiegend intensiv gepflegten Ziergärten. Entlang der Zuwegung liegen ehemalige, als Gärten genutzte Flächen, die heute heterogen mit Siedlungsgehölzen aus nicht einheimischen Arten (darunter Lärche, Thuja, Fichte u.a.), gebüschähnlichen Gehölzen aus Holunder, Esche, Birke, kleineren Obstbäumen u.a., dichten Brombeer-Gestrüppen sowie lokal mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen sind. Der ehemals bebaute und als Lagerplatz genutzte, zentrale Bereich ist heute flächendeckend mit Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (v.a. Artemisia campestris u.a.), vereinzelt auch mit Neophytenfluren (Goldrute) bedeckt. Um eine markante Rosskastanie in der Mitte der Vorhabenfläche liegt Gebäudeschutt und Müll. Der Nordwestrand der Fläche wird von Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Baumarten (Pappel, Birke, Baumweiden, Espe, einzelne Kiefern u.a.) sowie Brombeer-Gebüschen begrenzt. Auch im Randbereich zu den tiefer gelegenen Siedlungsbereichen in Richtung Walbecker Straße stocken verschiedene Siedlungsgehölze (Fichte, Ahorn, Obstbäume).

Im Geltungsbereich kommen keine geschützten Biotope oder Biotope von besonderer Bedeutung vor. Die vorhandenen Biotope haben eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

<u>Brutvögel</u>

Zur Ermittlung der Bedeutung des Gebietes für die Avifauna wurde eine Brutvogelerfassung durchgeführt (LaReG, 2020). Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt (Tabelle 4). Diese sind zudem in Plan 2 dargestellt. Von den nachgewiesenen Arten ist eine Art (Star) in Niedersachsen und/oder deutschlandweit bestandsgefährdet. Des Weiteren stehen fünf Arten (Brutvögel: Girlitz, Haussperling, Kernbeißer, Stieglitz; Nahrungsgast: Mehlschwalbe) in Niedersachsen und/oder deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Das Artenspektrum, sowohl der Brutvögel, als auch der Nahrungsgäste, umfasst die für den Siedlungsraum typischen Arten, die gerade im Bereich der vorhandenen Gehölze und ehemaligen Gärten zu erwarten sind. Besonderheiten sind der zweifache Brutverdacht für den Girlitz sowie die Beobachtungen weiterer Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste wie Star, Kernbeißer, Stieglitz und Haussperling. Die Fläche weist eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Brutvogelgebiet auf.

<u>Fledermäuse</u>

Zur Ermittlung der Bedeutung des Geltungsbereichs für Fledermäuse wurden zwischen Juni und Oktober 2019 drei Detektorbegehungen durchgeführt. Dabei wurde die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) am häufigsten detektiert, gefolgt von der Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus). Zusätzlich gab es einen Nachweis des Großen Abendseglers (Nyctalus noctula). Weitere Rufe aus der Gruppe der Nyctaloide konnten nicht auf Artniveau bestimmt werden. Die Jagdgebiete der Zwergfledermaus erstrecken sich über das gesamte. Die festgestellten Jagdgebiete, die von der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus genutzt werden, liegen am westlichen Rand des

Gebietes über den ehemaligen Gartenflächen am Rand der Sukzessionsgebüsche und den Gehölzen des Siedlungsbereiches. Ein Transferflug des Großen Abendseglers wurde in nördlicher Richtung beobachtet. Transferflüge der Zwergfledermäuse fanden vor allem entlang der Siedlungsgehölze am Rand des Untersuchungsgebietes statt. Dem Untersuchungsgebiet ist eine mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum zuzuweisen. Die Aktivität der Fledermäuse wurde verstärkt entlang der Siedlungsgehölze festgestellt, weshalb diesen eine höhere Relevanz als Leitstrukturen der Fledermäuse zukommt.

Eventuell nötige Fällungen müssen außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden und somit zwischen November und Februar erfolgen. Zusätzlich muss eine Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere in älteren Bäumen vor Fällung durchgeführt werden, um eine Tötung der Tiere im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden. Gegebenenfalls kann es bei Fällungen zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumbewohnender Fledermausarten (z.B. Großer Abendsegler) kommen, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte auftreten würden. Verlorengehende Baumhöhlen/ pot. Quartierstandorte sind durch das Anbringen von Nistkästen/Fledermauskästen in umliegenden Gehölzen zu ersetzt. Diese sogenannte CEF-Maßnahme ist vor der Fällung von Höhlen- / Habitatbäumen durchzuführen. Da sich diese Maßnahmen aus dem unmittelbar wirkenden Artenschutzrecht ergeben, sind dazu im Bebauungsplan keine Festsetzungen erforderlich.

3.8.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich bezogen auf die umliegenden Straßen in zweiter Reihe. Es ist daher aus dem öffentlichen Raum nur beschränkt einsehbar und für das Landschaftsbild von begrenzter Bedeutung. Aufgrund der Hanglage ist der Baumbewuchs des Plangebietes jedoch aus größerer Distanz wahrzunehmen und trägt zur Durchgrünung des Stadtbildes bei.

Durch die geplante Bebauung wird es erforderlich, Gehölze im Geltungsbereich zu fällen. Dadurch und auch durch die zunehmende bauliche Dichte wird das Orts- (Landschafts-)bild beeinträchtigt

3.8.6 Mensch

Der Geltungsbereich hält von den nächst gelegenen Straßen, der Walbecker Straße und der Nordstraße einen deutlichen Abstand, der zu einer Minderung der Verkehrslärmimmissionen führt. Auch zur L644 (Memelstraße) und der Bundesautobahn A2 sind die Abstände so groß, dass keine Überschreitungen von Lärm-Orientierungswerten zu befürchten sind.

Stärker lärmemittierendes Gewerbe ist in der Nähe ebenfalls nicht vorhanden.

3.8.7 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert. Dabei sind insbesondere für den Boden und die Arten und Lebensgemeinschaften Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.

4 Literaturverzeichnis

DOG Dr. Ottomann Geoconsulting GmbH. (2020). *Baugrundgutachten Nr. 107-20 BV: Helmstedt, Wailbecker Straße.*

Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4*, 231-240.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. (2007). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).* Köln.

LaReG. (2020). *Bauvorhaben "Walbecker Straße" Stadt Helmstedt - Kartierbericht Biotoptypen, Brutvögel, Fledermäuse.* Braunschweig.

Niedersächsischer Städtetag. (2008). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.*

Zacharias Verkehrsplanung. (2019). *Verkehrstechnische Stellungnahme zu geplanten Wohnbauflächen an der Walbecker Straße .* Hannover.