

Vorlage

Beratungsfolge:

Beratendes/r Gremium / Ausschuss
Bau-, Umwelt und Werksausschuss

Zuständigkeit
zK

Betreff:

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan "Schöninger Straße, Hegelstraße, Kantstraße",
1. Änderung
- Sachstandsbericht -

Sachdarstellung:

Anlass für das angestrebte Planänderungsverfahren ist der ursprüngliche Wunsch eines Grundstückseigentümers, ein Einfamilienhaus im Plangebiet zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 ermöglicht jedoch keine Bebauung mit Einfamilienhäusern an dieser Stelle. (Festsetzungen, die dies verhindern: Hausgruppen, Baulinien, Gemeinschaftsgaragen etc.)

Im Jahr 1984 wurde ein städtebauliches Konzept mit Reihenhäusern in einen Bebauungsplanentwurf gebracht, der durch alle Verfahrensschritte gelaufen ist, jedoch aufgrund eines fehlenden Satzungsbeschlusses nicht zur Rechtskraft gelangte. (Anlage 1)

Wenn zukünftig eine *Einfamilienhaus*bebauung in dieser Lage ermöglicht werden soll, sollte ein Konzept für die gesamte Fläche entwickelt werden, da sonst die Gefahr besteht, dass nur ein einzelnes Grundstück bebaut wird, die übrigen Flächen jedoch Brach fallen, was sich wiederum negativ auf das Stadtbild auswirkt. Es wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der auch die Vorstellungen des Grundstückseigentümers berücksichtigt. (Anlage 2)

Bei der Grundlagenanalyse für die Bebauungsplanänderung stellte sich heraus, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm stark belastet ist und für das Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist. Mit dem bauwilligen Eigentümer bestand Einigkeit darüber, dass ein solches Gutachten zur Hälfte von ihm selbst zu tragen ist. (Bekanntgabe im Bau- und Planungsausschuss vom 27.06.2006)

Daraufhin wurden 3 Angebote für schalltechnische Gutachten eingeholt, von denen 2 Gutachter schon bei Angebotsabgabe auf die sehr problematische schalltechnische Situation des Plangebietes hingewiesen haben. Dabei wird die Entwicklung der Fläche allgemein in Frage gestellt. Wenn eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche trotzdem angestrebt würde, wäre diese mit strengen Auflagen bzw. erhöhten Kosten verbunden.

Nach den Informationen von BMH - Beratende Ingenieure käme eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nur für die drei unmittelbar an die vorhandenen Bebauung angrenzenden, von der Straße am weitesten entfernten Grundstücke in Frage, auf denen die Freibereiche an der Westseite angeordnet werden (ca. 3 Baugrundstücke, Anlage 2, schraffierte Fläche). Auch auf diesen Grundstücken werden die Freibereiche mit bis zu 58 dB(A) tags belastet, so dass im Bebauungsplan eine besondere Darlegung von Gründen (wg. Überschreitung der Richtwerte der DIN 18 005) erforderlich wird, warum genau an dieser Stelle eine wohnbauliche Entwicklung erforderlich ist. Für die Schlafräume werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im BP entsprechend festgesetzt werden müssen.

Die verbleibenden Flächen könnten und sollten dann den ca. 3 Wohngrundstücken zugeschlagen werden, obwohl sie mit hohen Immissionen durch Verkehrslärm belastet sind.

Auch bei dieser abgespeckten Variante (3 Grundstücke) wären die durch Verkehrslärm im tolerablen Bereich belasteten Freibereiche und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen durch ein schalltechnisches Gutachten zu sichern und entsprechend im Bebauungsplan auszuweisen bzw. festzusetzen.

Ggf. würde somit die Bauungsplanänderung zugunsten eines einzelnen Eigentümers durchgeführt, während die anderen Flächen weiterhin brach liegen. Es werden Ausgaben (Planung, Gutachten) verursacht, die sehr wahrscheinlich nicht durch Einnahmen gedeckt werden können. Unter diesen Umständen ist die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens nicht sinnvoll und es sollte daher aufgrund des ermittelten Ergebnisses derzeit auf eine Bebauungsplanänderung, zumindest solange bis nicht etwaige Mischnutzungen, die im vorderen Bereich weniger sensible Elemente beinhalten, gefunden werden, verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Um Diskussion wird gebeten.

(Eisermann)