

V o r l a g e

an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. K 349 "Warneckenberg-Süd zwischen Herderstrasse und
Goethestrasse" (2.Änderung)
- Satzungsbeschluss -**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden, um die Nutzung einer Arztpraxis im gesamten Gebäude Goethestraße 10 zu ermöglichen. Da die Art der Nutzung nicht konkret auf dieses Vorhaben abgestellt werden kann, sondern die Planung auf Grundlage der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen muss, wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 12.11.2015 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 06.10.2015 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind in Anlage 2 aufgeführt und mit einer entsprechenden Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung (Anlage 2), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. K 349 "Warneckenberg-Süd zwischen Herderstrasse und Goethestrasse" (2.Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

Anlage 2: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet, s. textl. Fests. **1** **2**

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

• Offene Bauweise

----- Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsberichts des Bebauungsplans

S t a d t H e l m s t e d t

Bebauungsplan K 349

Warneckenberg Süd,
zw. Herder- und Goethestr.
(2. Änderung)

B.-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Datum : 24.08.2015

Maßstab : 1:1000

31/612610/349

Bearbeitet : Lenz



Übersicht 1: 10000

Textliche Festsetzungen

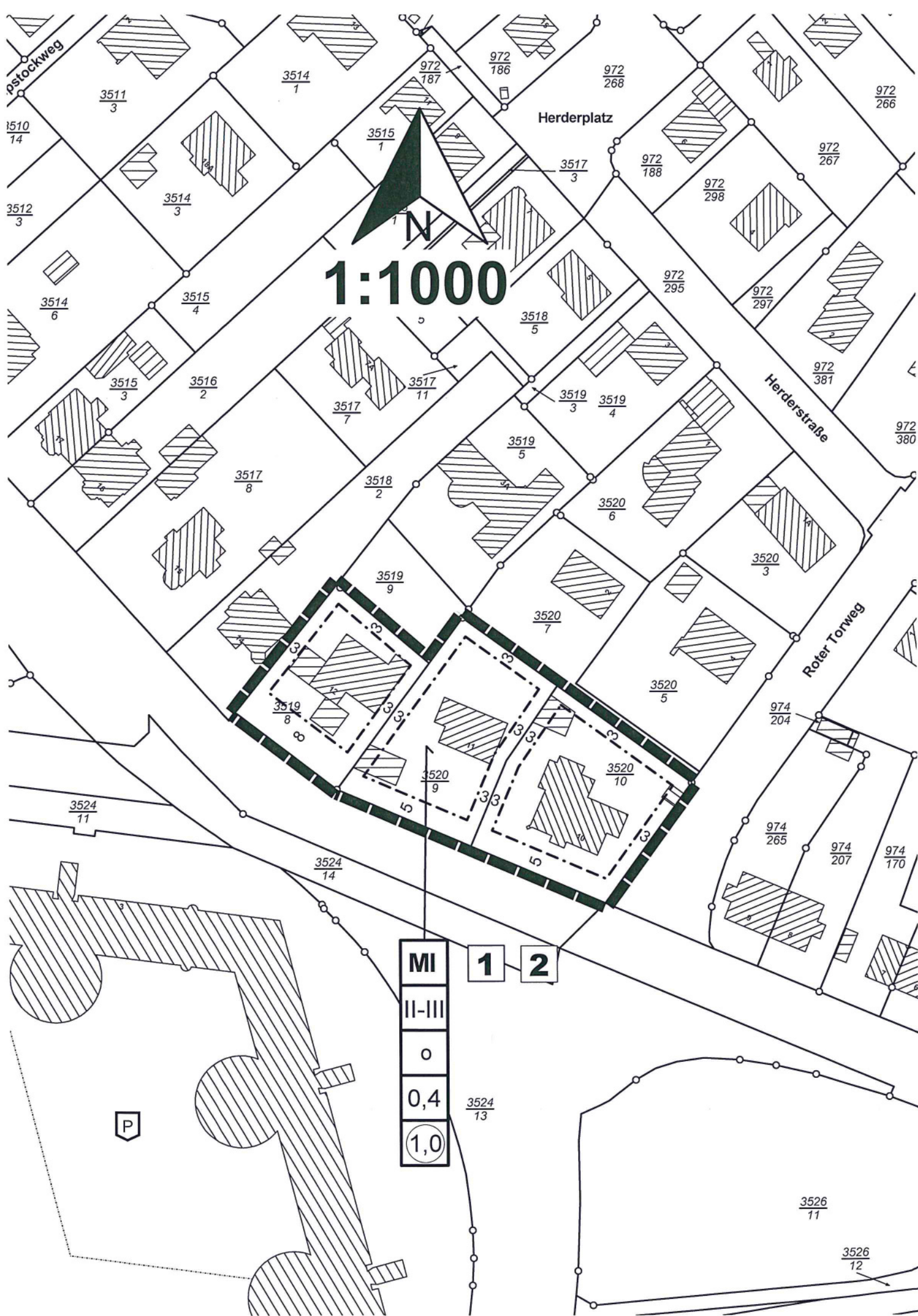
1

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2

Im Mischgebiet (MI) sind nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- a. Gartenbaubetriebe
- b. Tankstellen
- c. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.



1:1000

MI

1

2

II-III

0

0,4

1,0

P

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. K 349
„Warneckenberg-Süd, zw. Herderstraße und Goethestraße (2. Änderung)“**

[im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)]

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Landkreis Helmstedt, 10.11.2015

...

Mit der vorgesehenen „Abstufung“ zum „Mischgebiet“ sind durchaus Gefahren und Nachteile verbunden, indem keineswegs passgenau gerade nur die aktuell erwünschte Praxisnutzung für zulässig erklärt wird, sondern – auch trotz der textlichen Festsetzung Nr. 2, die den regulären Baugebietstyp modifiziert – ein ganzes Nutzungsspektrum, das auch verstärkt emissionsträchtige Nutzungen mit einschließt. Mit der vorgesehenen Änderung wird also über das aktuell anstehende Projekt hinaus ein Entwicklungspotenzial eröffnet, das die bisherige Wohnruhe in Teilen des wirksam festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ beeinträchtigen kann. Insofern habe ich Vorbehalte gegen die gewählte Lösung, vermag aber meinerseits auch keine überzeugende bauleitplanerische Alternativlösung zu unterbreiten.

Die beabsichtigte Anhebung der Werte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zusätzliche Versiegelungen und damit Einbußen für den Naturhaushalt ermöglichen. Da die Stadt den Bebauungsplan jedoch unter Anwendung des § 13a BauGB aufstellt, nach dessen Abs. 2 Nr. 4 „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“, erübrigt sich sowohl die Ermittlung eines Kompensationsbedarfes als auch der Nachweis geeigneter Kompensationsflächen und -maßnahmen. Die diesbezügliche Entscheidung des Gesetzgebers habe ich zu akzeptieren.

...

Abwägung:

Das Mittelzentrum Helmstedt ist bestrebt, eine solide Infrastruktur für Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln, dazu gehört auch die Sicherung der ärztlichen Versorgung für die Einwohner und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Da die Realisierung einer Praxisnutzung für die Stadtentwicklung als außerordentlich wichtig erachtet wird und diese in der gewünschten Form (gebäudeweise) nur in einem Mischgebiet realisierbar ist, wird abwägend in Kauf genommen, dass ggf. andere Nutzungen folgen könnten, die ggf. höhere Geräuschimmissionen mit sich bringen als die bisher zulässigen Nutzungen.

Da die Baunutzungsverordnung für diesen Fall keine bauleitplanerische Alternative bietet, wurden die Belange der Stadtentwicklung des Mittelzentrum Helmstedt und der Schutz des angrenzenden Wohngebietes gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis zeigt der vorliegende Bebauungsplan.

Die Stellungnahme zur Kompensation wird zur Kenntnis genommen.

2. ein unmittelbarer Anwohner des Plangebietes, persönlich zur Niederschrift 06.10.2015

Der unmittelbare Anwohner hätte gern die Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Er befürchtet durch derartige Nutzungen insbesondere Lärmbelästigungen. Außerdem fürchtet er durch die geplante Nutzungsausweitung einen Wertverlust seiner Immobilie.

Gegen die Nutzungserweiterung auf freie Berufe, Ärzte, Rechtsanwälte hat der unmittelbare Anwohner keine Bedenken.

Er wäre sehr erfreut, wenn die Planung entsprechend angepasst werden könnte.

Abwägung:

Das neu ausgewiesene Mischgebiet bietet ein breiteres Nutzungsspektrum als das bisherige allgemeine Wohngebiet. Gleichwohl dient auch ein Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und stadtnahem Wohnen städtebaulich vertretbar.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude wurde von § 1(5) BauNVO Gebrauch gemacht und störende Nutzungen ausgeschlossen. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes zu gewährleisten, muss jedoch sichergestellt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Daher wird dem Wunsch weitere Nutzungseinschränkungen (Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe) vorzunehmen nicht nachgekommen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. K 349
„Warneckenberg-Süd, zw. Herderstraße und Goethestraße
(2. Änderung)“**

[im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)]

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Warneckenberg-Süd, zw. Herderstr. und Goethestr. (2. Änderung)“ befindet sich am Rande der Innenstadt, Ecke Roter Torweg/ Goethestraße. Gegenüber, auf der anderen Seite der Goethestraße befindet sich der Sitz der Avacon AG und schräg gegenüber das Gymnasium Julianum. Das Plangebiet ist ca. 3500 m² groß und umfasst die 3 Gebäude Goethestraße 10, 11 und 12. Der Geltungsbereich kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

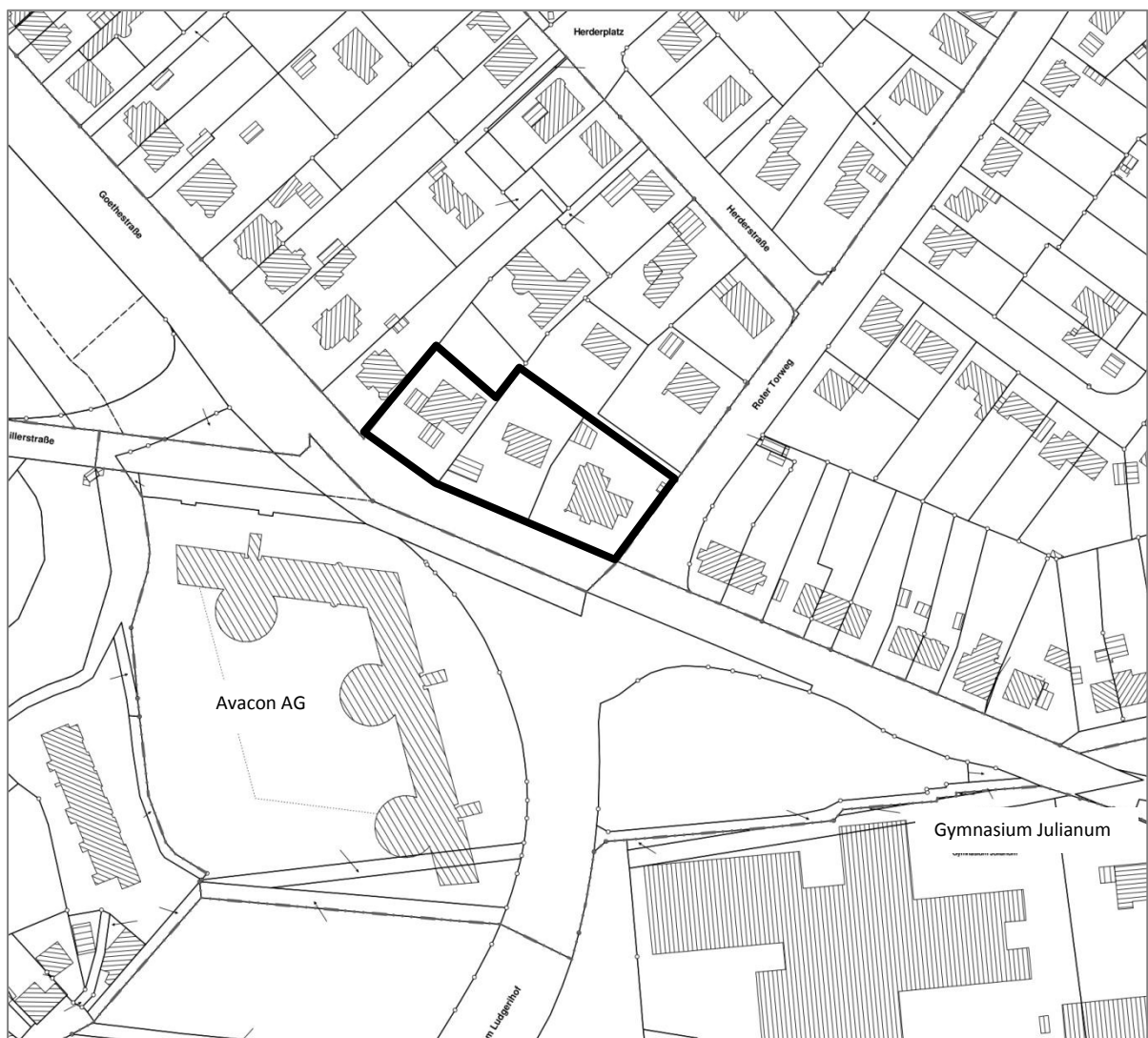


Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebietes

2 Ziele und Zwecke der Planung

An die Stadt ist seitens zweier Ärzte der Wunsch herangetragen worden, im derzeit leer stehenden Gebäude Goethestraße 10 großräumig eine Gemeinschaftspraxis ansiedeln zu wollen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Warneckenberg-Süd zw. Herder-/u. Goethestr. (1. Änderung)“ setzt dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der Nutzung fest, in dem die Einrichtung einer Arztpraxis nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur raumweise, aber nicht gebäudeweise, erlaubt ist.

Das Mittelzentrum Helmstedt ist bestrebt, eine solide Infrastruktur für Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln, dazu gehört auch die Sicherung der ärztlichen Versorgung für die Einwohner und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Das Grundstück Goethestraße 10 liegt am Rande des großen innenstadtnahen Wohngebietes „Am Warneckenberg“. Die Goethestraße bildet in diesem Bereich den äußeren Ring um die Innenstadt. Die Lage ist aus stadträumlicher Sicht für die geplante Nutzung gut geeignet. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert werden, um die Ansiedelung einer Gemeinschaftspraxis zu ermöglichen.

Die Ausweitung von Nutzungsmöglichkeiten ist aber nicht nur für die aktuell angestrebte Nutzung, sondern grundsätzlich für den geplanten Änderungsbereich (2.Änderung) am Rand des Wohngebietes „Am Warneckenberg“ städtebaulich sinnvoll, um Leerstand entgegenzuwirken und so die vorhandenen baulichen Strukturen zu sichern. Im Gebäude Goethestraße 12 befindet sich eine Zahnarztpraxis. Die Planänderung wird auch für sie räumliche Vergrößerungen begünstigen.

3 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadt wird unter anderem die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugeordnet. Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. In nördlicher Richtung schließen weitere Reine (WR) und Allgemeine Wohngebiete an, während in südlicher Richtung zur Innenstadt hin Mischgebiete (MI) und Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. für Schulen) dargestellt werden.

Die Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes nicht mehr überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB.

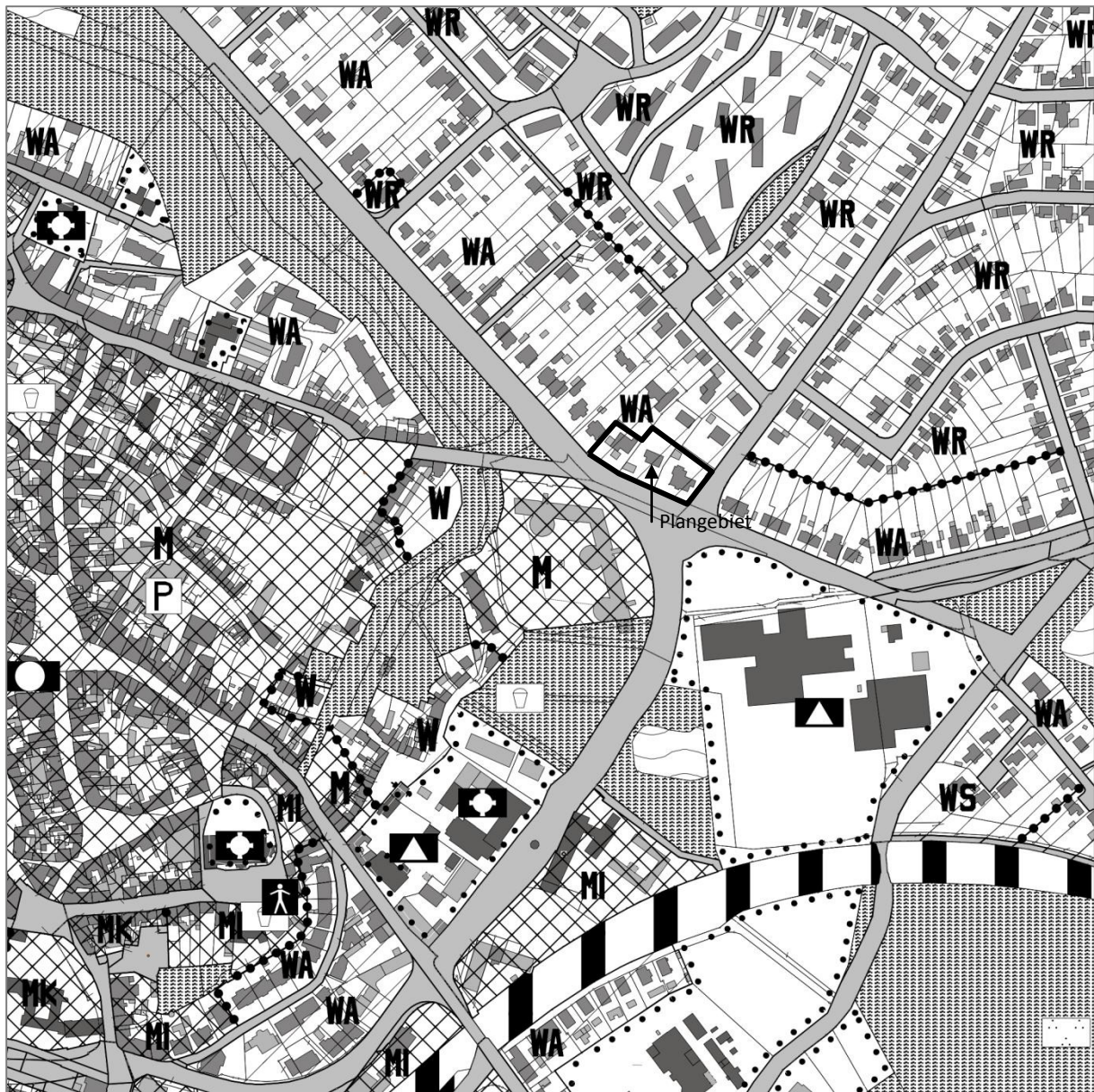


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

5 Rechtsgültige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Warneckenberg-Süd, zw. Herder-/u. Goethestr. (1. Änderung)“ von 2002 der einen Teilbereich des Ursprungsplanes „Am Warneckenberg“ von 1961 ändert. Der neue Bebauungsplan umfasst drei Grundstücke des Planes von 2002, für welche bisher folgende Festsetzungen bestanden:

- Allgemeines Wohngebiet
- 3 Vollgeschosse
- offene Bauweise
- GRZ 0,25
- GFZ 0,7.

6 Bestandsbeschreibung

Das Haus Goethestraße 10 ist vom Gebäudetypus als Villa zu bezeichnen. Genutzt wurde das Gebäude ursprünglich zum Wohnen und ab dem Jahr 2000 im ersten Obergeschoss als Rechtsanwaltspraxis. Zurzeit steht das Gebäude leer.

Das Gebäude Goethestraße 11 ist ein Mehrfamilienhaus mit 3 Geschossen und typischen Wohnungsgrundrissen je Geschoss. Dieses Haus wird z.Zt. zum reinen Wohnen genutzt. Die Grundrisse lassen hier kaum andere Nutzungen sinnvoll erscheinen.

Das Haus Goethestraße 12 ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus. Hier werden zurzeit das Kellergeschoss (von der Straße in voller Geschosshöhe sichtbar) und das Erdgeschoss als Zahnarztpraxis genutzt. Die Nutzungsänderung von Wohnen in Arztpraxis erfolgte im Jahr 2004.

Die Grundstücke sind etwa 1000 – 1300 qm groß.

Die westlich folgenden Grundstücke Goethestraße 14 -17 sind Baudenkmale.

7 Änderungen

Obgleich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für gesundheitliche Zwecke grundsätzlich in Gebäuden ermöglicht, gilt dies nicht für Arztpraxen. Diese zählen zu den freien Berufen, die nach § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten aber nur raumweise (nach der Rechtsprechung max. 50% der Nutzfläche eines Gebäudes) zulässig sind.

Um die Nutzung einer Arztpraxis auch im gesamten Gebäude Goethestraße 10 möglich zu machen, die sich an dieser Stelle problemlos in den stadträumlichen Kontext einfügt, wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die bestehenden Nutzungen dienen vorwiegend dem Wohnen; ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind in dem Änderungsbereich unabhängig von den anzusiedelnden Arztpraxen weitere gewerbliche Nutzungen zulässig. Dies ist im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und stadtnahem Wohnen städtebaulich vertretbar. Dennoch enthält der Nutzungskatalog nach § 6 BauNVO auch solche Nutzungen, die genau hier am Rande der Innenstadt zwischen Avacon, Schule und Wohnen stadträumlich nicht sinnvoll sind, so dass von § 1(5) BauNVO Gebrauch gemacht wird, um störende Nutzungen auszuschließen, ohne dass dabei die Eigenart eines Mischgebietes verändert würde.

Die Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und damit verbunden auf das Maß der Nutzung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung einer Gemeinschaftspraxis und die Erweiterung des Nutzungsspektrums in einem Teilbereich des Wohngebietes „Am Warneckenberg“. Dafür wird im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die geplante Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten, im Besonderen die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO), sind höhere Immissionen – hier in erster Linie Lärmbelastungen – nicht auszuschließen. Allerdings dürfte der bereits vorhandene Lärmpegel, verursacht durch den Verkehr auf der Goethestra-

ße, die zu erwartenden Immissionen übertreffen. Das gilt ebenfalls für zusätzliche Verkehre durch neue Nutzungen. Da die Erschließung aller drei Gebäude von der Goethestraße aus erfolgt, wird evtl. zusätzlicher Verkehr ebenfalls hierüber laufen.

Im neuen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Außerdem sind gemäß § 13 BauNVO freie Berufe (z.B. Ärzte, Architekten, Anwälte) in ganzen Gebäuden zulässig.

Folgende Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO. Diese Nutzungen passen aufgrund der Art ihres Störgrades und vor allem aufgrund der mit ihrer Nutzung verbundenen baulichen Veränderung nicht in ein gewachsenes Wohnviertel, welches grundsätzlich erhalten werden soll.

Einzelhandelsbetriebe sind nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Das Plangebiet gehört gemäß dem Einzelhandelskonzept zum Innenstadtbereich, in dem Handelsflächen erwünscht sind (Zitat aus EHK: *„Dabei gelten die Grundstücke, die von außen an die definierten Straßenzüge angrenzen, ebenfalls noch als Innenstadt. Diese Regelung soll verhindern, dass bei Fragen zu innenstadtrelevanten Sortimenten für Betriebe einer Straße unterschiedliche Entscheidungen in Abhängigkeit von der Straßenseite getroffen werden“*). Da an dieser Stelle durch den Grünzug am Wall, diese Problematik nicht direkt auftritt, werden Einschränkungen vorgenommen ohne jedoch dem Einzelhandelskonzept zu widersprechen. So bleiben Einzelhandelsbetriebe zwar grundsätzlich zulässig, aufgrund der gewachsenen Gebietsstruktur würde jedoch die Ansiedlung z.B. eines Verbrauchermarktes an dieser Stelle einen erheblichen Störfaktor darstellen, so dass Maßnahmen ergriffen werden, die dieser Störung entgegenwirken sollen (s. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, dass entspricht der nach § 17 BauNVO der maximal zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Zwar wird für die Art der Nutzung ein Mischgebiet ausgewiesen, da jedoch der gesamte Gebietscharakter des villenartigen Wohngebietes erhalten werden soll, wird die GRZ auf ein solches Höchstmaß begrenzt.

Der bauliche Bestand durch die Hauptgebäude (GRZ I) unterschreitet diese Ausnutzungsziffern deutlich, so dass hier Erweiterungspotential geschaffen wird. Lediglich der Bestand durch die gesamten bebauten Flächen (GRZ II) überschreitet auf dem Grundstück Goethestraße 12 die neuen Ausnutzungsziffern, so dass hier für weitere Versiegelungen kein Spielraum mehr besteht.

Die Geschossflächenzahl unterschreiten die neuen Ausnutzungsziffern ebenfalls deutlich; bisher war eine GFZ von 0,7 zulässig, neu sind 1,0 festgesetzt.

Um den Villencharakter im gesamten Gebiet zu erhalten und die Gebäudeform in Anschluss an die drei denkmalgeschützten Gebäude zu sichern, wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2-3 festgesetzt. Dadurch kann u.a. die Bauform eines klassischen flachen eingeschossigen Verbrauchermarktes ausgeschlossen werden.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Wie im bestehenden Bebauungsplan wird auch hier die offene Bauweise festgesetzt, bei der ein seitlicher Grenzabstand gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten ist. Die Baugrenzen werden grundstücksweise als Baufenster gezogen, um den Bestand an Einzelhäusern zu sichern und großflächigen Bebauungen entgegen zu wirken. Auf dem Grundstück Goethestraße 12 wird die Baugrenze an die Bauflucht der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude angepasst.

8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es handelt sich hier gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet überplant. Die neue Grundflächenzahl lässt zwar weitere Versiegelungen zu, da aber der Bestand die bisher zulässigen Versiegelungen maximal ausschöpft, ist eine weitere Versiegelung des Bodens nur noch in geringem Maße (ca. 440 qm) möglich.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 20 000 qm ist, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, so dass aus den oben erwähnten Gründen auf eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

9 Verkehrserschließung

Alle 3 Gebäude werden über die Goethestraße erschlossen; die Hausnummer 11 und 12 sind allerdings nur aus Richtung Kreuzung Am Ludgerihof anzufahren. Vor dem Grundstück Goethestraße 10 ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 9 Einstellplätzen.

Die erforderlichen Parkplätze für eine Gemeinschaftspraxis sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Da es sich um ein bestehendes Quartier handelt, kann die Verkehrserschließung über die vorhandenen Straßen sichergestellt werden. Es sind keine öffentlichen Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

10 Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.

Regenwasser, Schmutzwasser

Die im Vergleich zum Baubestand unpräzisen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wirken sich auch auf die hydraulischen Berechnungen aus. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben aber gezeigt, dass die öffentliche Entsorgung durch die Leitungsträger sichergestellt ist. In diesem Fall übersteigt bereits jetzt die tatsächliche Versiegelung das bisher zulässige Maß, so dass die zusätzlich mögliche Versiegelung durch die neuen erweiterten Ausnutzungsziffern ca. 450 qm beträgt. In diesem Rahmen ist die öffentliche Versorgung auch weiterhin sichergestellt.

Trinkwasser, Löschwasser

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem.

Die Überplanung des Gebietes von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet wirkt sich nicht auf die „Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ (DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. – Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1) aus, da für Allgemeine Wohngebiete wie für Mischgebiete bei gleichem Maß der baulichen Nutzung der gleiche Bedarf an Löschwasser (m^3/h) angenommen wird.

Elektrizität, Gas, Kommunikation

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz ist vorhanden. Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz ist ebenfalls vorhanden.

11 Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung am Rande der Innenstadt zu erweitern. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich. In den §§ 39 BauGB sind Entschädigungsfragen infolge von Bebauungsplänen geregelt. Die Sachverhalte sind sehr komplex. Es ist nicht wahrscheinlich, dass auf Grund dieses Bebauungsplanes berechnete Entschädigungsforderungen entstehen.

Der Stadt Helmstedt entstehen keine Kosten.

12 Verfahrensablauf

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ - vom 21.12.2006 – hat der Gesetzgeber den § 13a neu in das Baugesetzbuch eingeführt, um die Innenentwicklung der Städte durch materielle und formelle Erleichterungen zu fördern.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien nach § 13a (1) BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung mit dem Ziel der Vorrangigkeit der Innen- vor der Außenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt. Des Weiteren wird mit

dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 04.08.2015 bis einschließlich 18.08.2015 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Die direkt betroffenen und umliegenden Eigentümer wurden persönlich informiert.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB verzichtet.

- Öffentliche Auslegung der Planung:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 12.11.2015 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegt. Mit Schreiben vom 06.10.2015 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden jeweils mit einer Abwägung versehen. Der Rat der Stadt Helmstedt ist der Abwägung beigetreten.

Helmstedt, den 13.11.2015

Im Auftrag

(Brumund)

Die Begründung und der dazugehörige Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 12.11.2015 ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 08.12.2015 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den2015

Der Bürgermeister