

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan N 343 „Wilhelmstraße-Südseite“
-Satzungsbeschluss-**

Neben der Altstadt sind besonders die Gebiete am Stadtring auf Grund ihrer Zentrumsnähe bei einer gleichzeitig exzellenten verkehrstechnischen Anbindung privilegierte Zonen für eine Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzung. Die Stadt überprüft sukzessive diese Gebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, um gegebenenfalls zur Stärkung der Innenstadt bauleitplanerische Korrekturen vorzunehmen.

Das Plangebiet „Wilhelmstraße-Südseite“ fällt in eine derartige privilegierte Zone. An die Stadt ist seitens einer Rechtsanwaltskanzlei der Wunsch herangetragen worden, hier großräumig ihre Kanzlei ansiedeln zu wollen. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens bedingt die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan. Die derzeitige Festsetzung sieht für den südlichen Bereich der Wilhelmstraße allerdings noch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Auf der Basis der vorhandenen Bebauungspläne sollen deshalb mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes N 343 in einem eng gefassten Plangebiet die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Damit kann sowohl dem Anliegen der Kanzlei entsprochen als auch das stadtplanerische Leitbild – die Attraktivitätssteigerung der Stadt durch eine Stärkung der Innenstadt – an dieser Stelle umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne einer umfassenden Öffentlichkeitsinformation über die Planungen der Stadt ist trotzdem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 12.09.2012 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus, Raum 35, der Stadt Helmstedt durchgeführt worden.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 06.11.2012 bis einschließlich 05.12.2012 gem. § 3 (2) des BauGB erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.2012 beteiligt worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

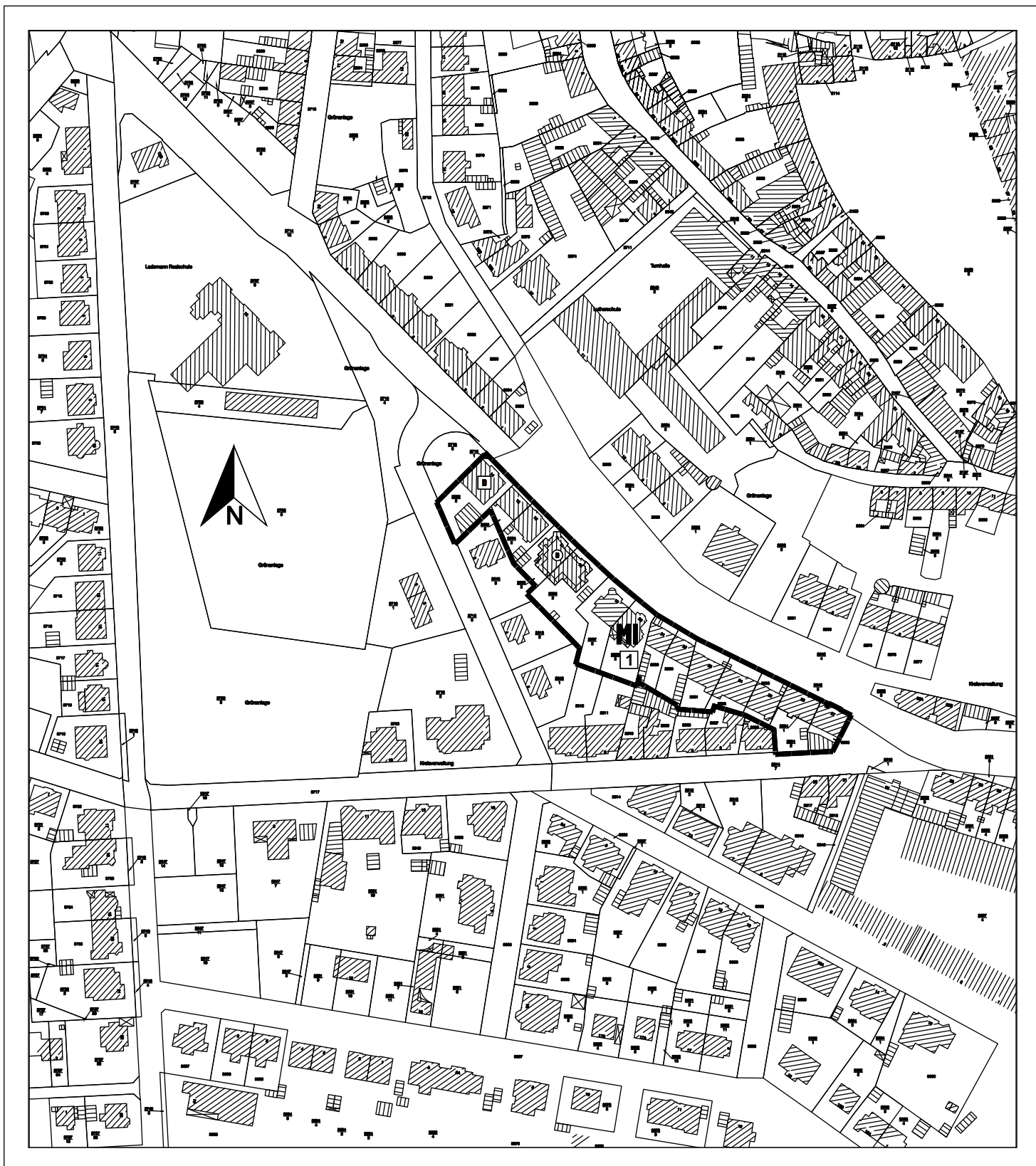
1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. N 343 "Wilhelmstraße-Südseite" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Im Auftrag

gez. Kubiak

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf



Planzeichnung: B-Plan Nr. N 343 "Wilhelmstraße-Südseite"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet - s. textl. Fests. 1

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),
die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen



“Die folgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen”

(§ 1 (5) BauNVO)

Begründung
zum Bebauungsplan N343 „Wilhelmstraße-Südseite“
[Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB]

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Wilhelmstraße-Südseite“ befindet sich am Rande der Innenstadt, südlich des Stadtringes. Westlich grenzen an das Plangebiet das parkähnliche Gelände des alten Friedhofes und die Lademann-Realschule. Südlich befinden sich neben einer städtischen Wohnbebauung der Jahrhundertwende die Verwaltungsgebäude der E.ON Energy from Waste Aktiengesellschaft. Unweit davon liegt der Helmstedter Bahnhof. Nördlich des Plangebietes, an den historischen Wallanlagen, befinden sich die Gebäude der Kreisverwaltung und die Lutherschule (Hauptschule). Das Plangebiet wird durch die Wilhelmstraße, die Parkstraße und die Südstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist ca. 5.700 m² groß und kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

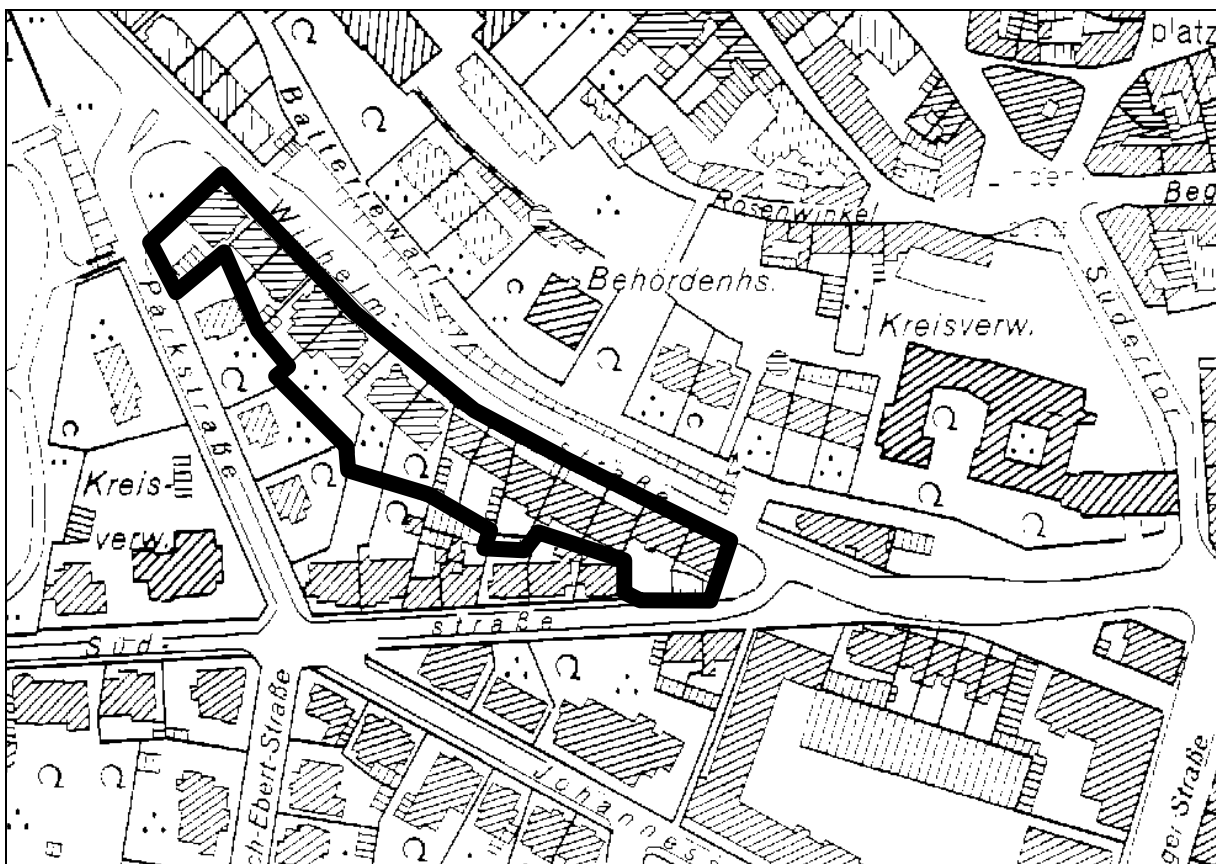


Abbildung 1: Geltungsbereich des Planungsgebietes

2. Ziele und Zwecke der Planung

Neben der Altstadt sind besonders die Gebiete am Stadtring auf Grund ihrer Zentrumsnähe bei einer gleichzeitig exzellenten verkehrstechnischen Anbindung privilegierte Zonen für eine Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzung. Die Stadt überprüft sukzessive diese Gebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, um gegebenenfalls zur Stärkung der Innenstadt bauleitplanerische Korrekturen vorzunehmen.

Das Plangebiet „Wilhelmstraße-Südseite“ fällt in eine derartige privilegierte Zone. An die Stadt ist seitens einer Rechtsanwaltskanzlei der Wunsch herangetragen worden, hier großräumig ihre Kanzlei ansiedeln zu wollen. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens bedingt die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan, denn in einem Wohngebiet ist die Nutzung eines Gebäudes für einen freien Beruf wie etwa eine Rechtsanwaltskanzlei nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur raumweise möglich.

Die derzeitige Festsetzung sieht für den südlichen Bereich der Wilhelmstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die umliegenden Gebiete werden im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Mischgebiete, die nach § 6 BauNVO einen höheren Anteil an gewerblicher Nutzung erlauben, dargestellt (siehe Abbildung 2). Im Sinne des § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB), der eine durch Bauleitpläne gewährleistete umsichtige und langfristige städtebauliche Entwicklung fordert, und des § 1 (6) Punkt 4 BauGB, welcher die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche als Planungsziele vorgibt, ist es angemessen, auch für das Gebiet Wilhelmstraße-Südseite ein Mischgebiet festzusetzen.

Auf der Basis der vorhandenen Bebauungspläne N 22 und N 118 sollen deshalb mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes N 343 in einem eng gefassten Plangebiet die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Damit verfolgt die Stadt das bereits angesprochene Ziel, der städtebaulichen Situation im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude am Stadtring Helmstedts Rechnung zu tragen. Durch die Umplanung in ein Mischgebiet (MI) wird nach § 13 BauNVO auch die Möglichkeit geschaffen, ein Gebäude als Ganzes freiberuflich nutzen zu können. Damit kann auch dem Anliegen der Kanzlei entsprochen werden.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 m² 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).

4. 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.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. In den umliegenden Gebieten werden neben weiteren Allgemeinen Wohngebieten aber auch bereits Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK) und Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. für Schulen) dargestellt.

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

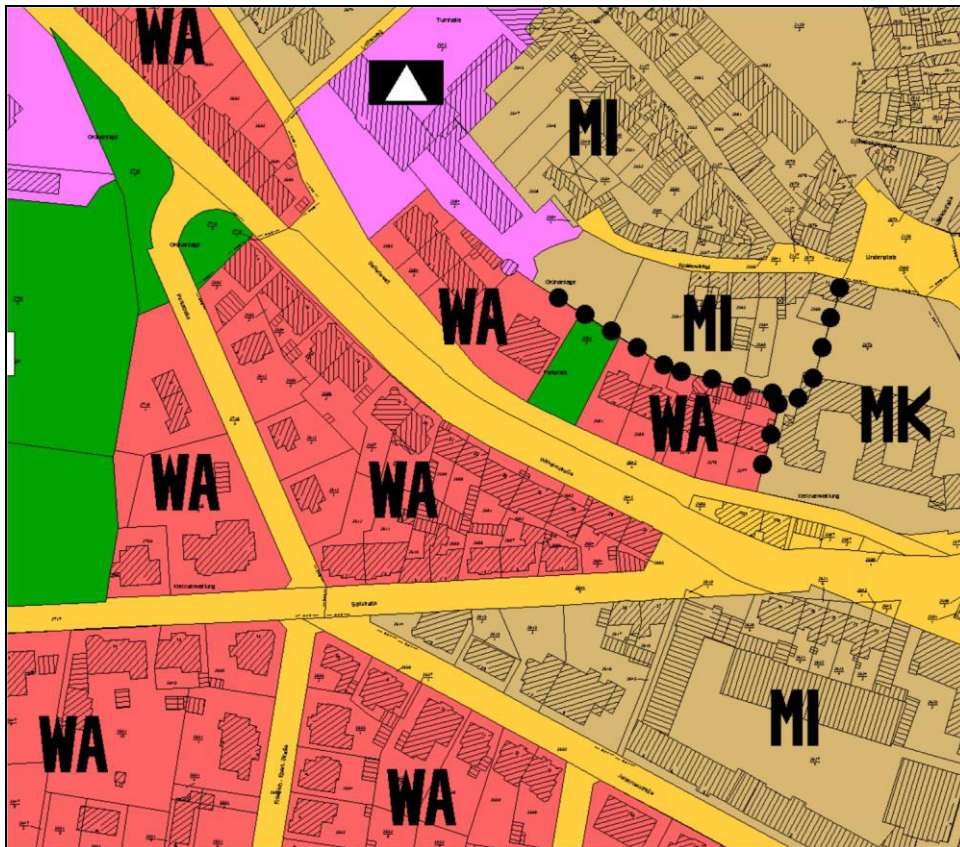


Abbildung 2: Bestandsanalyse, Ausschnitt Flächennutzungsplan

6. Rechtsgültige B-Pläne

Für das Plangebiet existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die im Zuge der Stadtring-Planung aufgestellt wurden. Das Grundstück Wilhelmstraße Nr. 14 befindet sich im Plangebiet des B-Planes N22 „Wilhelmstraße/ Kleiner Stern“ aus dem Jahr 1971. Hierfür bestehen folgende Festsetzungen:

- offene Bauweise
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4
- GFZ 0,6.

Die übrigen Grundstücke der Wilhelmstraße, die im aktuellen Plangebiet liegen, werden vom B-Plan N118 „Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstraße“ aus dem Jahr 1983 erfasst. Hier gelten folgende Festsetzungen:

- geschlossene Bauweise bzw. Einzel- und Doppelhäuser
- 2 bis 3 Vollgeschosse
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8 bzw. 1,0.

7. Bestandsbeschreibung

Der Charakter der Bebauung wird durch seine bauhistorische Homogenität definiert. Obwohl der Straßenzug aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und einer Einzelvilla besteht, lassen sich die Gebäude als ein urbanes Ensemble lesen, da alle in etwa zur gleichen Zeit (1886 bis 1902) errichtet wurden und sich in ihrem Äußeren nur unwesentlich verändert haben (siehe Abbildung 3).

Die älteren Bauten – errichtet um 1890 (die Villa Wilhelmstraße 14 und die Reihenhäuser 21 bis 27) – besitzen die typischen, reich dekorierten bzw. ornamentierten historistischen Backsteinfassaden mit ihrer stilistischen Anlehnung an die Renaissance und den Manierismus. Die Villa Wilhelmstraße Nr. 14 steht aus diesen Gründen unter Denkmalschutz.

Die jüngeren Bauten – errichtet um 1900 (die Doppelhäuser Wilhelmstraße 16 bis 20) – sind immer noch im Stilpluralismus des Historismus gehalten, auch wenn sich im Haus Nr. 18 in den Fassadenornamenten bereits der beginnende Jugendstil bemerkbar macht. Das Doppelhaus Nr. 17/18 ist deshalb auch unter Denkmalschutz gestellt.



Abbildung 3: Wilhelmstraße um 1905 und 2012
Quelle altes Foto: Stadtarchiv Helmstedt

Abgesehen von der eingeschossigen Villa verfügen alle Bauten über zwei bis drei Vollgeschosse. Alle Häuser sind traufständig zur Straße angeordnet, besitzen aber bis auf Nr. 15 Mittel- oder Eckrisalite mit reich geschmückten Giebeln.

Die Grundstücke variieren in ihrer Größe deutlich. Während Wilhelmstraße Nr. 18 über 700 m² umfasst, ist Nr. 15 nur knapp 200 m² groß.

An Gewerbe befindet sich derzeit im Haus Nr. 17 ein Dental-Labor und im Haus Nr. 18 ein Geschäft für technische Erzeugnisse. Bis vor Kurzem befand sich im Haus Nr. 23 das Elisabethstift Jugendhilfe der Diakonie mit Einrichtungen für betreutes Wohnen Jugendlicher.

8. Festlegungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegt derzeit die Wohnnutzung, obwohl es seit Jahrzehnten auch Geschäfte, Arztpraxen und caritative Einrichtungen gegeben hat bzw. gibt. Die Maßgabe der vorwiegenden Wohnnutzung nach § 4 BauNVO erlaubt nichtstörendes Gewerbe nur in Ausnahmefällen (§ 4 (3) BauNVO) und den Anteil an Büroflächen für freie Berufe nur raumweise (§ 13 BauNVO).

Durch die innenstadtnahe Lage und gute Verkehrsanbindung des Plangebietes ist es sinnvoll, statt der überwiegenden Wohnnutzung eine grundsätzlich gemischte Nutzung anzustreben, damit sich hier über den Ausnahmefall hinaus gewerbliche Nutzungen ansiedeln und von der guten Lage sowie der gediegenen Bausubstanz profitieren können. Ein Mischgebiet nahe bzw. in der Innenstadt hat darüber hinaus den Vorteil, durch Nutzungskonzentration und der damit verbundenen Reduktion der Wegeentfernungen, die Verkehrsbelastung zu minimieren.

Das städtebauliche Ziel der konzentrierten Mischnutzung steht ganz im Zeichen des Einzelhandelskonzeptes für Helmstedt, speziell hinsichtlich der Palette der innenstadtrelevanten Sortimente, und des § 1 (6) Punkt 4 BauGB, welcher die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche als Planungsziele fordert.

Für das Plangebiet wird daher als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauGB), sind Immissionsbeeinträchtigungen – hier in erster Linie Lärmbelastungen – nicht auszuschließen. Allerdings dürfte der bereits vorhandene Lärmpegel, verursacht durch den Verkehr des Stadtringes und der bereits existierenden gewerblichen Nutzung, die zu erwartenden Immissionen übertreffen, sodass mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung die zulässigen Nutzungen nach Art ihres Störungsgrades und dem Grad der zuvor notwendigen baulichen Veränderungen in der Substanz eingeschränkt werden. Es gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 1:

„Die folgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen“

(§ 1 (5) BauNVO)

Bedingt durch eine potentielle Zunahme an Büro- und Gewerbenutzung entsteht ein höherer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, der auf Grund der bereits hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke nicht auf dem Plangebiet selbst gewährleistet werden kann. Auch der gegenüberliegende Parkstreifen an der Wilhelmstraße wird bereits maximal ausgenutzt. Der stark befahrene Stadtring erschwert es ohnehin, gezielt nach freien Parkplätzen entlang der Wilhelmstraße zu suchen. Allerdings existieren in der Regel ausreichend Parkmöglichkeiten in den beruhigten Straßen südlich des Plangebietes, hier besonders in der Süd- und in der Parkstraße.

Im Bebauungsplan wird nur die Art der zulässigen Nutzung geregelt, da es sich um eine reine Bestandsüberplanung mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden handelt. Die durchschnittlich Grundflächenzahl (0,52) und Geschossflächenzahl (0,94) liegt bereits deutlich über den aktuellen Festsetzungen, so dass der Ist-Zustand nach einem Schadensfall im Moment nicht wieder hergestellt werden könnte. Dieses Überschreiten der Festsetzungen ist nicht auf gesetzwidriges Bauen seitens der Eigentümer zurückzuführen, da nach Aufstellung der B-Pläne nicht signifikant gebaut wurde. Die Ursache liegt vielmehr in den planerischen Ungenauigkeiten innerhalb der Festsetzungen.

Eine Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – würde hingegen den Bestand sichern und darüber hinaus ein komplettes Überbauen der Grundstücke verhindern, denn es gilt nur die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist mit seiner historisch gewachsenen Gebäudestruktur und den vergleichsweise kleinen Grundstücken baulich bereits ausgereizt. Eine weitere Versiegelung des Bodens ist nur noch in einem äußerst geringen Maß möglich. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird lediglich eine Änderung in der Art der baulichen Nutzung – von einer überwiegenden Wohnnutzung zu einer Mischung aus Wohnnutzung und nichtstörendem Gewerbe – angestrebt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und das vereinfachte Verfahren angewendet wird, wird aus oben erwähnten Gründen auf eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Da das Plangebiet deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) bebaubare Fläche umfasst, gelten alle infolge der Planung zulässigen naturschutzrechtlichen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

10. Verkehrserschließung

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

11. Ver- und Entsorgung

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 gezeigt, dass trotz der zu gering angesetzten Grundflächenzahlen, die öffentliche Entsorgung durch die Leitungsträger sichergestellt ist. Da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt, bei der lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird, ist dies 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 (m³/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.

12. Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die Art der baulichen Nutzung der innenstadtnahen Lage gemäß anzupassen. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich.

Aus diesem Grund entstehen keine weiteren Kosten in Verbindung mit dem Bebauungsplan.

13. Verfahrensablauf

Beteiligung der Öffentlichkeit - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.09.2012 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach der Planvorstellung und der Diskussionsrunde sind von den anwesenden Bürgern keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben worden.

Öffentliche Auslegung der Planung

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.2012 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt worden. Während der öffentlichen Auslegung vom 06.11.2012 bis einschließlich 05.12.2012 gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

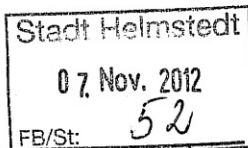
14. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken Verfahrensschritt § 4 (2) BauGB



LANDKREIS HELMSTEDT DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Amt:
Bauordnungsamt
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:
Herrn Schaefer
E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de
Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr
☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2616
(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen 63/6301 Datum 06.11.2012

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/N 343; 12.10.2012

Durchwahl
05351/121-2204

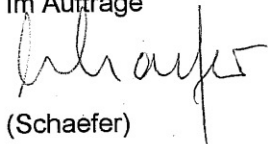
Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. N 343 "Wilhelmstraße - Südseite";
hier Stellungnahme gem. § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Stadt beabsichtigt, für einen Teilbereich des Gebietes zwischen Wilhelmstraße, Südstraße und Parkstraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden soll. Dahinter steht erklärtermaßen die Absicht, freiberufliche Nutzungen auch jenseits der Beschränkung auf Räume aus § 13 BauNVO zu ermöglichen, dies freilich um den Preis, dass auf der Grundlage des vorgesehenen Baugebietstyps auch intensivere gewerbliche Nutzungen in das Gebiet eindringen und seine Strukturen sprengen könnten. Bisher erfassen die Bebauungspläne „Wilhelmstraße – Kleiner Stern“ und „Stadtring, 2. Bauabschnitt Wilhelmstraße“ den Planbereich und bestimmen ihn zum „Allgemeinen Wohngebiet“.

Die beschriebene Planungsabsicht berührt keine öffentlichen oder privaten Belange, die ich gegenüber der Stadt zu vertreten habe. Dies gilt angesichts des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Übrigen entsteht der Stadt aus dem Vollzug des neuen Planes nach der Ziffer 12. der Entwurfsbegründung auch keine zusätzliche Kostenbelastung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


(Schaefer)

Internet: www.Helmstedt.de

E-Mail:
Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de

Postbank Hannover:
(BLZ 25010030)
Kto.-Nr. 62143304
IBAN: DE29250100300062143304
BIC: PBNKDEFF

Nord/LB Landessparkasse Helmstedt:
(BLZ 25050000)
Kto.-Nr. 5802020
IBAN: DE8825050000005802020
BIC: NOLADE2HXXX

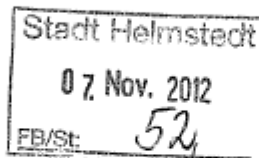
Abwägung: Landkreis Helmstedt 15.11.2012

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

Stadt Helmstedt
FB Planen und Bauen
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Hannover

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bearbeitet von Frau Siedentopf
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12.10.2012, 612610/N 343

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000
Telefax 0511/106-3095

Hannover
05.11.2012

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anlagen : - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

- 1 | Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen


Bleicher

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
(0511) 109 6302
Telefax
(0511) 109 6395

E-Mail
kbd-einsatz@lgl.n.de
Internet
www.lgl.niedersachsen.de
Steuernummer 25/202/26417

Bankverbindung
NordLB Hannover
Konto-Nr. 106 036 767 (BLZ 250 500 00)
IBAN DE40 2505 0000 0106 0367 67
(BIC NOLADE2H)



LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover



Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Anlage zur Stellungnahme vom 12.10.2012 - Az.: 612610/N 343-

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)
Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover
Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt

Verfahren: B-Pl. Nr. 343, « Wilhelmstr.- Südseite. »,

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- ☐ Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
☐ Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- ☐ Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
☐ Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- ☒ Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Kampfmittelbeseitigungsdienst 19.11.2012

Wie im Absatz ‚Randmarkierung 1‘ des Anschreibens ausgeführt wird, sollten Maßnahmen zur weiteren Gefahrenerforschung erst bei einer entsprechenden Empfehlung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingeleitet werden. Wie der ‚Anlage -1-‘ zu entnehmen ist, wird eine derartige Empfehlung nicht ausgesprochen. Eine Auswertung alliierter Luftbilder etc. wird als nicht notwendig angesehen.

Die weitere Stellungnahme des KBD beschränkt sich auf den Hinweis, dass die kostenfreie Auskunft des KBD nicht ausreicht, um eine potentielle Gefahr durch Kampfmittel in letzter Konsequenz ausschließen zu können. Da aber keine o.a. Empfehlung ausgesprochen wurde, wird demnach das Restrisiko trotz eines aktenkundigen Brandschadens durch Bombeneinwirkung in der Wilhelmstraße 24 Ende des Zweiten Weltkrieges als gering eingestuft.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung eines vollständig bebauten Gebietes handelt und demnach baulich bedingte Erdarbeiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht erwartet werden, folgt die Stadt der Stellungnahme des KBD und nimmt den Hinweis auf das Restrisiko zur Kenntnis.

Aufgestellt, Helmstedt den 14.12.2012

Im Auftrag

gez. Brumund