

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. Q 383 "Kaisergarten" - Auslegungsbeschluss-

Die Stadt Helmstedt plant die Errichtung eines neuen Kindergartens mit 3 Krippen- und zwei Kindergartengruppen. Um für dieses Projekt Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB sind in Anhang 3 dargestellt und mit einer Abwägung versehen. Einige Anregungen sind in der Planung berücksichtigt worden.

Die Erschließung des Kindergarten für Bedienstete und Anlieferung erfolgt über die Straße „Kaisergarten“, der Bring- und Holverkehr der Kinder soll über die Beendorfer Straße erfolgen. Hierfür wird ein Konzept vom Planungsbüro entwickelt; vor der endgültigen Umsetzung soll in Feldversuchen geklärt werden, wo und wie viele Parkplätze angeordnet werden können.

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. Q 383 "Kaisergarten" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. Q 383 "Kaisergarten" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. H. K. Otto

(H. K. Otto)

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Beiplan und textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Planzeichenerklärung

Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern u. Dienstleistungen des öffentlichen u. privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf -s.Textl. Fests. **1** **2**



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-Kindergarten-

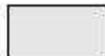
Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

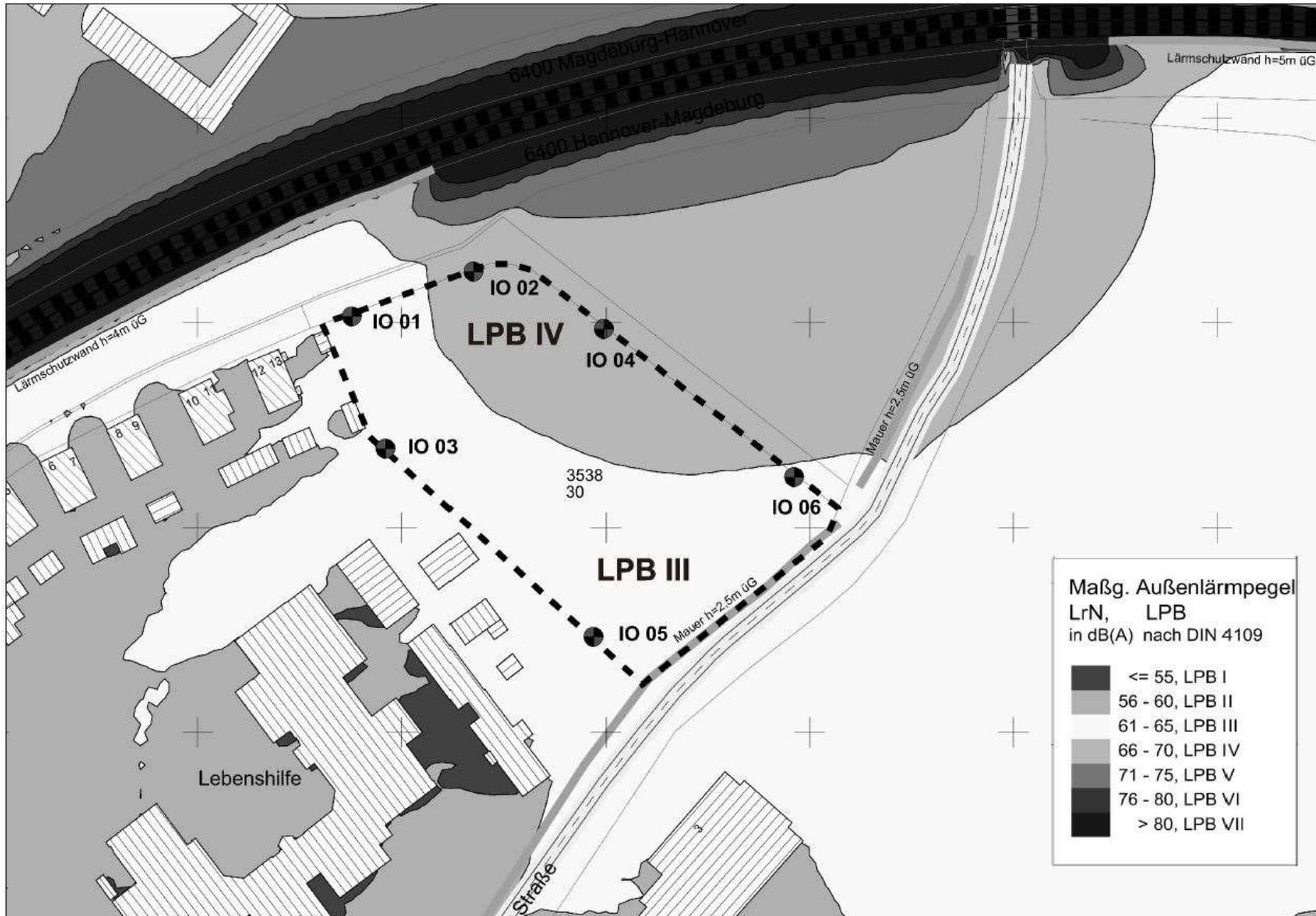
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Mauer Beendorfer Str.

Beiplan "Lärmpegelbereiche" 1:1000

Rasterlärmkarte für die Beurteilungszeit Nacht
mit Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109



Textliche Festsetzungen

1 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) Die überbaubaren Flächen befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Räumen einer möglichen Bebauung sind je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} > 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} > 40$ dB zu konzipieren. Die Bestimmung des jeweils konkret erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt anhand von Lärmpegelbereichen, die im Beiplan „Lärmpegelbereiche“ dargestellt sind, in Verbindung mit Tabelle 8 der DIN 4109 (1989).

Tabelle 8 der DIN 4109 (1989):

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume ¹⁾ u.ä.
Zeile		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, die denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(2) Der Beiplan „Lärmpegelbereiche“ ist Teil des Bebauungsplanes.

(3) Eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für die von der maßgeblichen Lärmquelle Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten wird ausgeschlossen.

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az.: 52/61 20 10/Q 383

Entwurf Begründung

zum Bebauungsplan Nr. Q 383 „Kaisergarten“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, direkt südlich der Bahnstrecke Helmstedt – Magdeburg, zwischen dem Wendepunkt der Stichstraße „Kaisergarten“ und der Beendorfer Straße. Im Südwesten grenzt die Wohnbebauung am „Kaisergarten“ sowie das Grundstück der Lebenshilfe an, im Südosten die Parkanlage Piepenbrink. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3538/30 und 3538/31 hat eine Größe von 7.542 qm.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

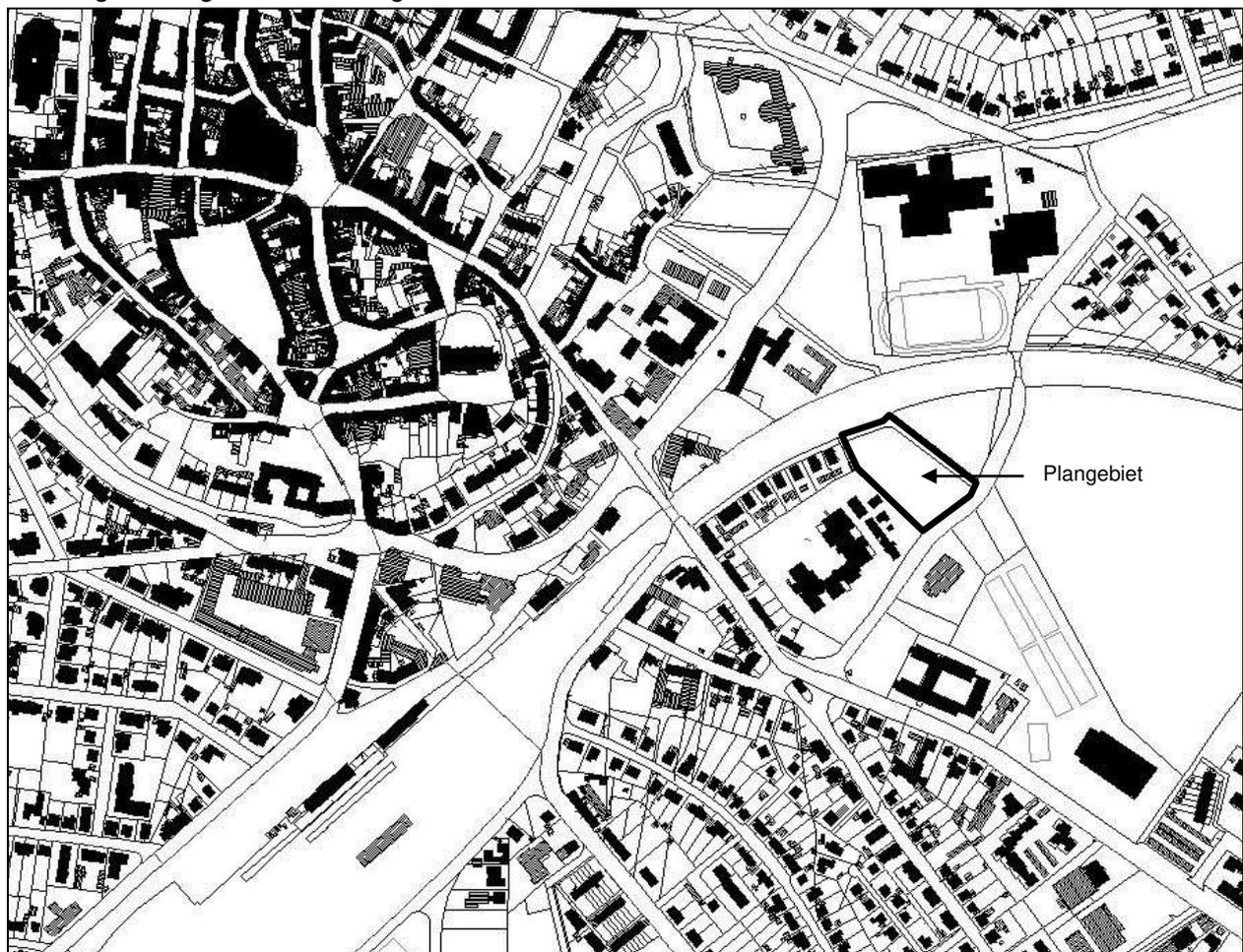


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2019 

2 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 3 Krippengruppen entstehen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem wird der Fuß- und Radweg als Wegeverbindung zwischen Piepenbrink – Park und Innenstadt gesichert. Die Straße „Kaisergarten“ erhält an ihrem Ende einen Wendepplatz und einen kleinen Bereich für öffentliche Parkplätze.

3 Raumordnung

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dar. Für die bestehenden Wohnhäuser im Westen ist eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, im Südwesten, im Süden (jenseits der Beendorfer Straße) sowie im Norden (jenseits der Bahntrasse) werden ebenfalls Gemeinbedarfsflächen dargestellt, im Osten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

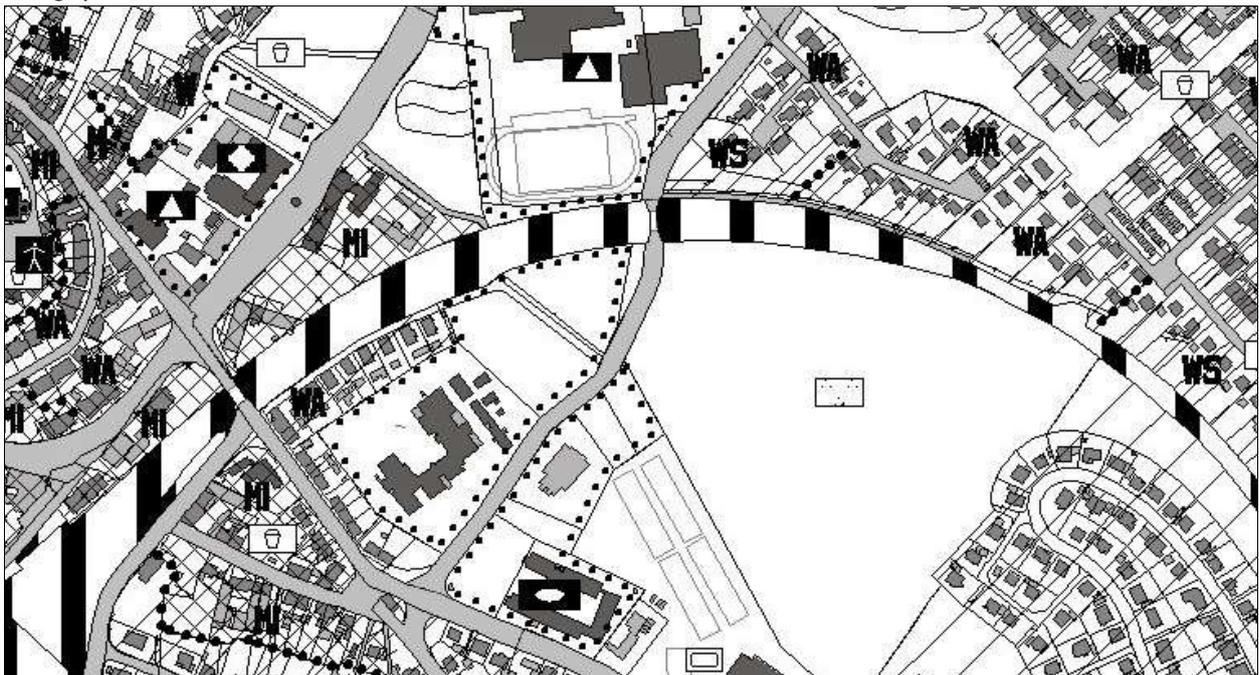


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

5 Entwicklung des Bebauungsplanes

Für diesen Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, so dass für die geplante Kindertagesstätte durch die Neuaufstellung verbindliches Planrecht geschaffen werden soll.

6 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich z.Zt. als Brachfläche mit Baumbestand und Wiesenfläche dar. Im Jahr 1994 wurde eine auf dem Grundstück untergebrachte Asylantenunterkunft abgerissen. Innerhalb der Flurstücksfläche (3538/30) verläuft ein Höhenversprung in Nord-Süd Richtung von etwa einem Meter. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg. Nördlich verläuft auf dem Bahndamm die zweigleisige Bahnstrecke Helmstedt – Magdeburg. Westlich entlang der Straße „Kaisergarten“ stehen Wohngebäude, südwestlich grenzt das Grundstück der Lebenshilfe an. Gegenüberliegend jenseits der Beendorfer Straße ist ein Grundstück der Telekom, auf dem ein in einem Gebäude eine Einrichtung des Fernmeldewesens untergebracht ist. Östlich beginnt der Park am Piepenbrink.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. In dieser Gebietsdarstellung ist eine Kindertagesstätte zulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geplante Nutzung erfordert ein eher größeres Bauvolumen, so dass in Anlehnung an die Obergrenzen für Mischgebiete 0,6 festgesetzt wird. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete wird somit eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Die Wohnbebauung an der Straße „Kaisergarten“ ist zum Teil ebenfalls zweigeschossig, so dass sich diese Höhe städtebaulich einfügt. Für die geplante Nutzung sind zwei Geschosse ausreichend.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen zu den Verkehrsflächen (Kaisergarten, Fuß- und Radweg) sowie an der westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze, zur denkmalgeschützten Mauer an der Beendorfer Straße 7 m. Mit dieser Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt für die Bediensteten und den Anlieferungsverkehr sowie für die Müllentsorgung über die Stichstraße „Kaisergarten“. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen sind für diese enge Straße mit dem nicht unkomplizierten Anschluss an die Straßenkreuzung Magdeburger Tor/Harbker Weg gerade noch verkraftbar. Um eine geregelte Zu- und Abfahrt zu gewährleisten wird ein erstmaliger Ausbau der Straße „Kaisergarten“ vorgesehen. Der geplante Wendhammer wird die Verkehrssituation insoweit verbessern, dass Rückwärtsfahrten größerer Fahrzeuge (Müllentsorgung) nicht mehr erforderlich sind.

Der Verkehr zum Bringen und Holen der Kinder soll ausschließlich über die Beendorfer Straße abgewickelt werden. Dazu sind an der Beendorfer Straße Umbaumaßnahmen geplant, die die Einrichtung von Parkplätzen und einer Querungshilfe ermöglichen. Da die Straße von einer untergeordneten Bedeutung für das Straßennetz der Stadt Helmstedt ist, sind auch mögliche Engstellen als unproblematisch anzusehen. Alle Umbaumaßnahmen finden im öffentlichen Straßenraum statt.

9 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**

Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf den Grundstücken versickert. Sollte die Versickerung gezielt über Sickerschächte oder ähnliches (Rigolen, Mulden) erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Überschüssiges Regenwasser kann durch den Graben (Flurstück 3538/4, Gewässer III. Ordnung), der mittig durch das Plangebiet verläuft, aufgenommen werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben ist erlaubnisfrei gem. § 32 NWG.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. In der Straße „Kaisergarten“ liegt ein Schmutzwasserkanal, an den die Grundstücke angebunden werden können.

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz kann ebenfalls im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

- **Alternative Energiequellen**

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) und Grundwasserstockwerksbau. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Umweltministeriums (Download unter www.lbeg.niedersachsen.de).

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, untersucht wurden. Das Gutachten wurde vom Büro für Schallschutz in Magdeburg ausgearbeitet. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse herrschen und die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung vertretbar ist. Hierbei wurden die Emissionen der angrenzenden Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg untersucht. Daraus wurden Empfehlungen für das Plangebiet erarbeitet.

Das Gutachten führt hierzu aus (*Auszug*):

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzung „Kindertagesstätte“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Q 383 „Kaisergarten“ der Stadt Helmstedt gegenüber Verkehrslärm durch außerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Eine durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellte schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen, ist Bestandteil der Planunterlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Q 383 „Kaisergarten“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Eisenbahntrassen 6400 (Hannover-Magdeburg) der Deutschen Bahn AG und in sehr geringem Maß durch Kfz-Verkehrsemissionen ausgehend von der Beendorfer Straße und dem Parkplatz am Jobcenter der Arbeitsagentur Helmstedt beaufschlagt. Maßgebliche Lärmbelastungen durch Gewerbe von außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. In Bezug auf die o. g. Fragestellung ergibt sich folgende Aussage:

- *Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl der Orientierungswert für die Nachtzeit gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV für Mischgebiete sehr deutlich überschritten wird.*
- *Am Tage wird der Orientierungswert für Mischgebiete gem. DIN 18005 teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches überschritten.*
- *Am Tage wird der betreffende Immissionsgrenzwert für Mischgebiete gem. 16. BImSchV innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten.*

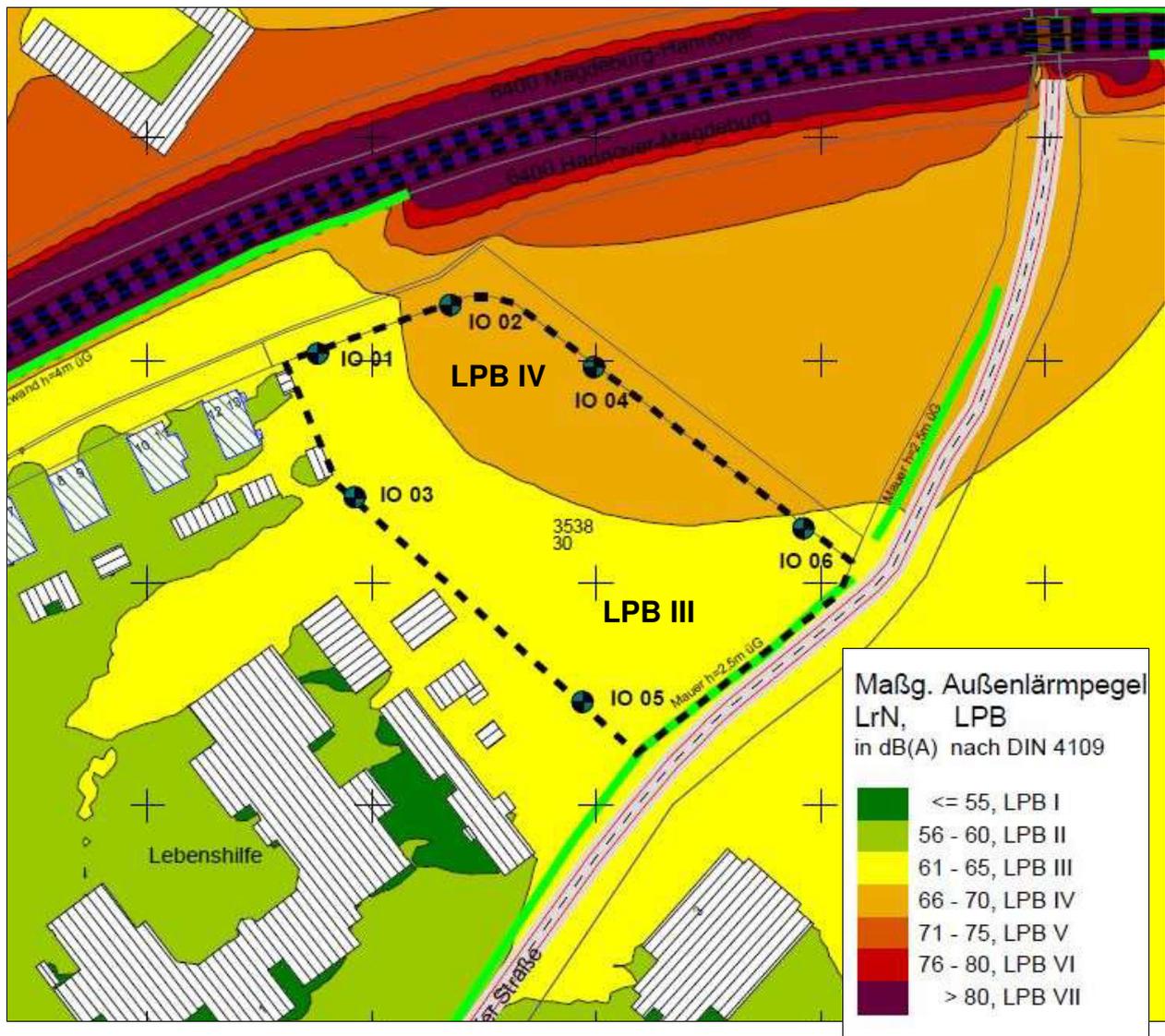


Abb.3: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anlage 2), Schalltechnische Untersuchung Büro für Schallschutz Magdeburg 2019

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung des untersuchten Bebauungsplangebietes durch Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht getroffen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die überbaubaren Flächen befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Räumen einer möglichen Bebauung sind je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} > 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} > 40$ dB zu konzipieren. Die Bestimmung des jeweils konkret erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt anhand von Lärmpegelbereichen, die im Beiplan „Lärmpegelbereiche“ dargestellt sind, in Verbindung mit Tabelle 8 der DIN 4109 (1989). (siehe auch Abb. 3)

Eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für die von der maßgeblichen Lärmquelle Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten wird ausgeschlossen.

11 Umweltbelange

- **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Da die betrachtete Fläche bisher nur als öffentliche Grünfläche genutzt wird, welche aufgrund der zum Teil großen extensiven Bewirtschaftung und des durch Sukzession entstandenen Waldbestandes größtenteils nur schwer begehbar ist, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume für die Erholung verzichtbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden negative Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit im Wohn- und Arbeitsbereich des Plangebietes verhindert.

- **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgegeben, wie die Auswertung von Naturschutzfachdaten und eine Vorortbegehung gezeigt haben. Kartierte Biotope mit Schutzstatus nach § 28a/b NNatSchG liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes liegt teilweise einen Meter höher als die westliche Fläche und wird bestimmt von einem mageren Scherrasen. Kleinere Grünflächenbereiche werden extensiv bewirtschaftet und sind den Glatthaferwiesen zuzuordnen, mit stickstoffreichen Bereichen und nährstoffarmen Bereichen. Die Mähfläche ist entlang des Fuß- und Radweges durch einen einreihigen Gehölzbestand – u.a. mit Winter-Linde, Kartoffelrose und gewöhnlichen Schneeball - begrenzt. Den Übergang zur tieferen Fläche bildet ein dichter Gehölzsaum mit Winter-Linde, Silber-Weide-, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rosskastanie, Gewöhnlichen Hasel, Hunds- und Weinrosen, Esche, Stieleiche, Buche und einer Fichte. Nach einer weiteren Wiesenfläche folgt ein Bestand aus Hybridpappeln. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist kein Baum geschätzt älter als 40 Jahre und der Baumbestand hat sich aufgrund von Sukzession entwickelt. Totholz ist im Planbereich nur wenig vorhanden. Der Baumbestand erfüllt die gem. §2(3) NWaldLG geforderten Waldeigenschaften.

Für die Waldumwandlung ist gemäß dem Niedersächsischen Waldgesetz eine Ersatzaufforstung erforderlich. Durch die besondere Schutzfunktion des dauerhaft betroffenen Waldbestandes im innerstädtischen Bereich (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gem. den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016) wird ein Ersatzverhältnis von 1:1,4 durch das Forstamt Wolfenbüttel (Schriftliche Mitteilung vom 07.08.2019) empfohlen. Bei einer dauerhaften Beanspruchung des hier vorhandenen Waldbestandes mit einer Ausdehnung von ca. 0,36 ha ist demnach eine Kompensation in Form von einer Aufforstung mit ca. 0,5 ha erforderlich. Diese Aufforstung wird auf einer städtischen Fläche erfolgen, die genaue Lage wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.

Um der Bedeutung des Artenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Auftrag gegeben, in dem für das Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG und eine Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 19 BNatSchG durchgeführt wurde. Aus der Sicht des Gutachters stehen dem geplanten Baugebiet grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Belange nach dem BNatSchG entgegen.

- **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist als Bodentyp für das Plangebiet ein Tiefer Gley ausgewiesen. In der Ingenieurbiologischen Karte von Niedersachsen sind für das Plangebiet gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Sande z.T. mit organischen Einlagerungen ausgewiesen. Ein Baugrundgutachten zur Bestätigung und Überprüfung steht noch aus. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als niedrig angegeben (NIBIS-Kartenserver).

Das Schutzgut Boden erfüllt im Rahmen des BBodSchG mehrere natürliche Funktionen. Boden dient als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Flora, Fauna und Bodenorganismen. Des Weiteren ist der Boden Teil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und er erfüllt besondere Filter- und Pufferfunktionen zum Schutz des Grundwassers. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden durch Überbauung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Um dem entgegen zu wirken, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen einer Versickerung zugeführt werden.

- **Schutzgut Wasser- Oberflächenwasser und Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Nordöstlich des Fuß- und Radweges verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Der Graben ist Teil der städtischen Oberflächenentwässerung und führt das anfallende Niederschlagswasser aus einem großen Einzugsgebiet durch die Helmstedter Innenstadt über den Sternberger Teich über die Oberflächenwasserableitung Sternberger Teich, an der Abwasserbehandlungsanlage Helmstedt vorbei, direkt in die Vorflut am faulen Bauch, am Pastorenweg. Das Gewässer bleibt durch die Planungen unbeeinflusst.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als negative Umweltauswirkung zu beurteilen, welche eine negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet hat. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Die unbebaute, mit Bäumen bestandene Fläche ist von Wert für die Frischluftproduktion und den klimatischen Ausgleich, allerdings ist die Bedeutung über den Geltungsbereich hinaus nicht groß.

Von der zukünftigen Bebauung sind aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der Bauungsstruktur nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringen Umfang zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Lage des Plangebiets lässt sich dem innerstädtischen Bereich zuordnen. Durch die Bebauung des Plangebietes, im Zuge der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Die planerischen Absichten üben daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich -parallel zur Beendorfer Straße - eine historische Mauer, welche zu dem ehemaligen Klostersgut St. Ludgeri gehört. Die Mauer ist Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und wird erhalten bleiben, sie ist von den Planungen für das Gebiet unberührt.

• Eingriffsregelung

Im Jahr 1994 wurde auf dem Grundstück des Plangebietes eine Asylunterkunft abgerissen, seitdem war hier eine Brachfläche, die jetzt wieder einer Nutzung (Kindertagesstätte) zugeführt werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung von Flächen) aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 20 000 qm ist, kann der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13a BauGB 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 ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

12 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet und die östlich angrenzende Fläche ist eine Luftbildauswertung erfolgt. Da für eine Teilfläche entlang der Bahntrasse ein Verdacht auf Kampfmittel besteht, wurden aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen und wird die Gefahrenerforschungsmaßnahmen vor Erschließung der Fläche selbst in Auftrag geben.

13 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	7.542	0,75	100,0
Bauflächen	6.128	0,61	81,3
Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfäche	898	0,09	11,9
.....Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	516	0,05	6,8

14 Kosten

Die Stadt Helmstedt ist im Besitz des Grundstückes. Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Bau- und Planungskosten „Kaisergarten“	225.000 €
Bau- und Planungskosten „Beendorfer Straße“	123.500 €

Helmstedt, den 04.09.2019

Bebauungsplan Nr. Q 383 „Kaisergarten“

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

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB),
Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB**

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Landkreis Helmstedt, 20.08.2019

die Stadt Helmstedt beabsichtigt im Planbereich südöstlich des Stadtzentrums, südlich der Bahnstrecke Helmstedt – Magdeburg, eine Fläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten –“ auszuweisen, um hier eine Kindertagesstätte errichten zu können. Erklärtes Planungsziel ist es hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Das Plangebiet ist – neben dem ökologisch weniger wertvollen Scherrasen – sowohl mit einer halbruderalen Staudenflur, als auch mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen bewachsen. Die gute Ausprägung dieser letzteren beiden Biotoptypen, Staudenflur und Gehölze, macht dieses Gebiet aus Naturschutzsicht recht wertvoll. Unter Anderem kommt die gefährdete Wiesen-Glockenblume vor (Nds. Rote-Liste 3). Aus der Insellage dieser halbnatürlichen Biotope im eher naturfernen Umfeld ergibt sich eine besondere ökologische Bedeutung des Plangebietes auch für die städtische Umgebung.

Diese aus Naturschutzsicht relativ hohe Wertigkeit des Plangebietes bleibt nach den derzeitigen Planüberlegungen unberücksichtigt und insbesondere werden die mit den Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch nicht ausgeglichen. Denn bei dem gewählten Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB wird weder ein Umweltbericht erstellt noch die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Aus der Perspektive des Naturschutzes ist dies bedauerlich.

Aufgrund der im Plangebiet gelegenen, oben näher beschriebenen halbnatürlichen Lebensräume von guter Ausprägung ist es nicht unwahrscheinlich, dass dort auch besonders geschützte Arten vorkommen. Die Stadt Helmstedt hat dies offenbar erkannt und hat daher scheinbar, wie im Vorentwurf dargelegt, die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Auftrag gegeben. Es wird hier erwartet, dass dieser Fachbeitrag angesichts der vorhandenen Lebensräume sehr sorgfältig und detailliert erstellt wird.

Beim Landkreis Helmstedt als untere Naturschutzbehörde liegen derzeit keine Kenntnisse über das Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor.

Der Stellungnahme des Beratungsforstamtes vom 07.08.2019, welche der Stadt unmittelbar zugegangen ist und vorliegt, schließe ich mich als Waldbehörde an. Über die Waldumwandlung ist durch die Stadt Helmstedt im Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG zu entscheiden,

d.h. die Regelungen für die Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 3 bis 8 NWaldLG gelten für die Regelungen in einem Bebauungsplan sinngemäß.

Nordöstlich des Planbereichs, beziehungsweise des Fuß- und Radweges verläuft ein Gewässer III. Ordnung.

Das Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickern. Diesbezügliche Untersuchungen des Untergrundes haben noch nicht stattgefunden. Sollte die Versickerung gezielt über Sickerschächte oder ähnliches (Rigolen, Mulden) erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben ist erlaubnisfrei gem. § 32 NWG.

Durch den Anschluss über die Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage Helmstedt ist die Beseitigung des Abwassers gesichert.

Der Planbereich gehörte in der Vergangenheit zum Kloster St. Ludgeri und es ist bekannt, dass in der Vergangenheit auf dem Gelände Saatzucht und Branntweinproduktion stattfanden. Altablagerungen oder betriebsbedingte Bodenverunreinigungen sind am Standort nicht bekannt.

Sofern Erdwärmeanlagen geplant werden, sind folgende Hinweise zu beachten: Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (GeoBerichte 24) vom 23.10.2012 sind zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, kurz: LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24) eingesehen und auch als kostenlose PDF-Download-Datei herunter geladen werden.

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) und Grundwasserstockwerksbau. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich.

Die Stadt Helmstedt ist selbst Straßenverkehrsbehörde für ihren Zuständigkeitsbereich. Ungeachtet dessen, gebe ich die nachfolgenden straßenverkehrsbehördlichen Hinweise. Gegen die grundsätzliche Planung einer Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen habe ich keine Bedenken. Der Wendehammer sollte entsprechend den Regelwerken dimensioniert werden. Als problematisch könnte sich angesichts der Größenordnung der Kita die äußerst geringe Anzahl der öffentlichen Einstellplätze erweisen. Da aufgrund der geplanten Anzahl an Kitaplätzen von (mindestens) 10 Beschäftigten in der Kindertagesstätte auszugehen ist, wäre es erforderlich, dass sich diese Stellplätze auf dem Kitagrundstück befinden, sodass die wenigen öffentlichen Parkplätze im Kaisergarten Anlieferungsverkehr vorbehalten blieben.

Wie in den Unterlagen beschrieben, ist der Einmündungsbereich der Straße „Kaisergarten“ im Kreuzungsbereich zur „Magdeburger Straße“ als problematisch anzusehen. Mit welchen straßenverkehrsbehördlichen Instrumenten sichergestellt werden soll, dass nur Anwohner und Beschäftigte – nicht aber Eltern im „Hol- und Bringverkehr“ – die Straße benutzen sollen, ist nicht ersichtlich, sollte jedoch frühzeitig festgelegt werden.

Leider geht aus den Unterlagen nicht hervor, welche verkehrlichen Umbaumaßnahmen an der Beendorfer Straße geplant sind. Im Gegensatz zu Schulkindern werden Kita- und Krippenkinder stets bis in die Einrichtung gebracht. Angesichts des realen Verhaltens der Eltern und der Lage der Einrichtung, die kaum umliegende Wohnbebauung aufweist, ist davon auszugehen, dass ein

Großteil der Kinder mit dem Auto gebracht und abgeholt werden wird. Sofern Parkplätze auf der Ostseite der Beendorfer Straße geschaffen werden sollen, ist eine Querung der Straße zum Bringen und Abholen zusammen mit den Kindern stets erforderlich.

Durch die historische Mauer und dem beidseitigen Baumbestand im Straßenseitenbereich stehen keine großen Planungsflächen zur Verfügung. Der Gehweg auf der Westseite an der Mauer ist im südlichen Abschnitt relativ schmal anzusehen. Auf der Ostseite befindet sich kein Gehweg, jedoch ebenfalls eine Baumreihe.

Der Bereich der Beendorfer Straße in Höhe des Fußweges aus dem Kaisergarten und Weiterführung des Weges durch den Piepenbrink-Park ist zurzeit auf 30 km/ h beschränkt. Durch den gekrümmten Verlauf der Straße und dem Baumbestand sind die Sichtverhältnisse für Fußgänger beim Queren der Fahrbahn je nach Richtung eingeschränkt. „Wildes Parken“ am Fahrbahnrand - ohne die Anlage von Parkplätzen oder aus Gründen der Bequemlichkeit - würde die Sichtverhältnisse für Fußgänger noch weiter verschlechtern. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) ist hier nicht bekannt. Die Beendorfer Straße wird auch von Buslinien befahren. Ich rege daher an, im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen, für die Anlage der Parkplätze entsprechende Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger zu treffen.

Zu der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, enthält der Abschnitt 13 der Entwurfsbegründung den Hinweis, dass die notwendigen Straßenbaumaßnahmen in eigener Regie der Stadt durchgeführt werden, da die Stadt Eigentümerin der zur Rede stehenden Flächen ist. Zu den hieraus entstehenden Bau- und Planungskosten für die Entwässerung sowie für die Straßen „Kaisergarten“ und „Beendorfer Straße“, werden allerdings in der Entwurfsbegründung keine Angaben gemacht.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in der Begründung ergänzt. Ebenso wird eine Kompensationsfläche für eine Ersatzaufforstung festgelegt. Die Baugrundeignung für Versickerung wird im Rahmen der Hochbaumaßnahme geklärt werden. Auf ggf. erforderliche Genehmigungen wird in der Begründung hingewiesen. Ebenso werden die Hinweise zu den Erdwärmeanlagen in die Begründung aufgenommen. Verschiedene Lösungen, für öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Beendorfer Straße werden derzeit untersucht. Sie selbst hat keine große Verkehrsbedeutung. Ein straßenbegleitendes Parken ist umsetzbar, selbst wenn dies in Teilbereichen zu einer einspurigen Fahrbahn führt. Ggf. wird ein Parkplatz auf dem gegenüberliegenden Grundstück der Beendorfer Straße eingerichtet und eine Querungshilfe installiert. Die Kosten werden ergänzt.

2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.07.2019

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen im Baugrundbereich des Planungsgebietes Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (Quartär) sowie wasserempfindlicher Ton und Tongesteine (Tertiär, Eozän) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden sollte dieses entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschreiben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Bearbeitung der Umweltbelange berücksichtigt. Auf das Erfordernis einer geotechnischen Erkundung des Bodens wird in der Begründung hingewiesen.

3. LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 19.07.2019

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 17 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Sondierung

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen

Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Hinweis :

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Abwägungsvorschlag:

Für das Plangebiet und die östlich angrenzende Fläche ist unabhängig von diesem Planverfahren eine Luftbilddauswertung erfolgt. Daraus wurden Gefahrenerforschungsmaßnahmen für eine Teilfläche entlang der Bahntrasse empfohlen. Diese werden demnächst von der Stadt Helmstedt in Auftrag gegeben. In die Begründung wird der Hinweis auf den Verdacht von Kampfmitteln aufgenommen. Der Kampfmittelräumdienst wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt.

4. Niedersächsisches Forstamt, 07.08.2019

... zu der vorliegenden Planung habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft folgende Anmerkung.

Auf einer Teilfläche von ca. 0,35 ha hat sich durch Sukzession ein Wald gebildet, der gem. §2 (3) NWaldLG die geforderten Waldeigenschaften erfüllt.

Die Fläche ist mit Waldbäumen bestockt (Esche, Berg,- Spitz- und Feldahorn, Kastanie, Fichte, Pappel und Bruchweide), es wird ein Waldbinnenklima ausgebildet.

Daher unterliegt dieser Bereich dem Gebot des Walderhalts gem. §1 NWaldLG.

Sofern im Rahmen der Abwägung planerisch an einer Waldumwandlung festgehalten werden soll, ist die Höhe der Kompensation für den Waldverlust gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Erl. v. 05.11.2016) zu ermitteln.

Überschlägig sieht meine Einschätzung wie folgt aus:

Bewertung der 3 Waldfunktionen:

Funktion	Wertigkeit	Bemerkung
Nutzfunktion	1 unterdurchschnittlich	schmale Flächenausformung, tiefbestete Bäume
Schutzfunktion	3 überdurchschnittlich	mit 8 Gehölzarten überdurchschnittlich artenreich, feuchter Waldstandort, Trittstein im urbanen Raum
Erholungsfunktion	3 überdurchschnittlich	Landschaftsbild, innerstädtische Lage entlang eines Fuß- und Radweges
Wertigkeit gesamt	2,34	

Faktor	für	Kompensation im Verhältnis
Gesamtkompensationsbedarf	1,4	1:1,4 erforderlich

Danach wäre überschlägig ein Kompensationsbedarf für die Ersatzaufforstung in der Größe von ca. 0,5 ha erforderlich.

Zur Sicherung aller Waldfunktionen bitte ich Flächen der Waldkompensation auch als *Wald* auszuweisen, die Einstufung als *öffentliche Grünfläche* genügt aus hiesiger Sicht nicht.

Aus gegebenen Anlass weise ich abschließend auf die teilweise Vermüllung der Waldflächen hin. Leider verhalten sich nicht alle Mitbürger angemessen, so dass eine regelmäßige Kontrolle und Säuberung dieser für die Artenvielfalt wichtigen innerörtlichen Bereiche erforderlich erscheint.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Kompensationsfläche in der Größe von 0,5 ha für eine Ersatzaufforstung festgelegt und in die Begründung aufgenommen.

5. Beutsche Bahn AG, DB Immobilien, 05.08.2019

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den angrenzenden Bahnstrecken nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die DB AG, DB Immobilien wird im weiteren Verfahren beteiligt.

6. Telekom, 08.07.2019

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. §68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Anlauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im Rahmen der Projektumsetzung kontaktiert.

7. Vodafone Kabel Deutschland, 05.08.2019

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.07.2019.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

...

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vodafone Kabel Deutschland wird im Rahmen der Projektumsetzung kontaktiert.

8. Purena, 01.08.2019

... die uns mit Schreiben vom 03.07.2019 übersendeten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

Eine Erschließung des betroffenen Gebietes ist über die im Bereich Kaisergarten bereits vorhandenen Verteilnetzleitung DN 100 möglich.

An den im Verantwortungsbereich der Purena befindlichen Anlagen und Leitungen sind nach derzeitigem Stand keine Sanierungs- bzw. Ersatzmaßnahmen geplant.

Zur weiteren Planung sind entsprechende Leitungsauskünfte Trinkwasser einzuholen.

Weitere Angaben entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

...

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Purena wird rechtzeitig in die Projektumsetzung mit einbezogen.

Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die eine Stellungnahme abgegeben haben

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 20.08.2019
Bundesvermögensamt Hannover	keine Stellungnahme
Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 25.07.2019
Helmstedter Revier GmbH	keine Stellungnahme
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 18.07.2019
LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 19.07.2019
NFA Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 07.08.2019
Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	keine Stellungnahme
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Landeskirchenamt	keine Stellungnahme
Bischhöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
Landesverband der jüdischen Gemeinden	keine Stellungnahme
Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme vom 06.08.2019
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Stellungnahme vom 05.08.2019
Lea Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 08.07.2019
Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.08.2019
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 12.07.2019
Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 09.07.2019
Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme
Kraftverkehrsgesellschaft	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Avacon Netz GmbH	keine Stellungnahme
Purena GmbH	Stellungnahme vom 01.08.2019
Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 16.07.2019
Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

Nachbargemeinden

Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 15.08.2019
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 15.07.2019
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	keine Stellungnahme