

V o r l a g e

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

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

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 3 Krippengruppen entstehen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Danach kann bei Grundflächen unter 20.000 m² auf eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 aufgeführt und sofern erforderlich mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 3) zu den in den Beteiligungen nach § 4(2) und § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. Q 383 "Kaisergarten" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

Anlagen

Planzeichnung; Planzeichenerklärung; textliche Festsetzungen; Begründung;
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

0,6

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

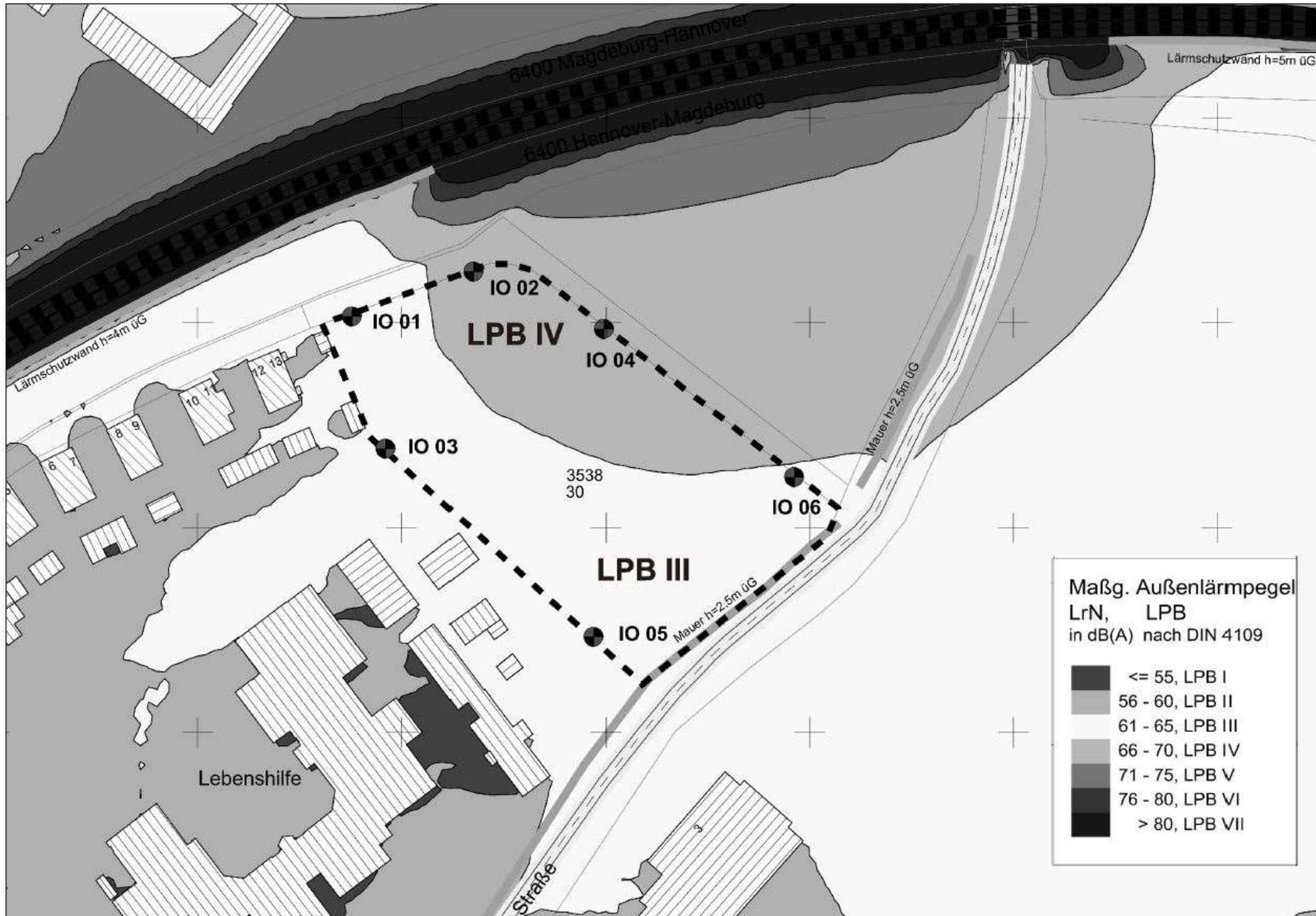
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



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

Beiplan "Lärmpegelbereiche" 1:1000

Rasterlärnkarte 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.

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.

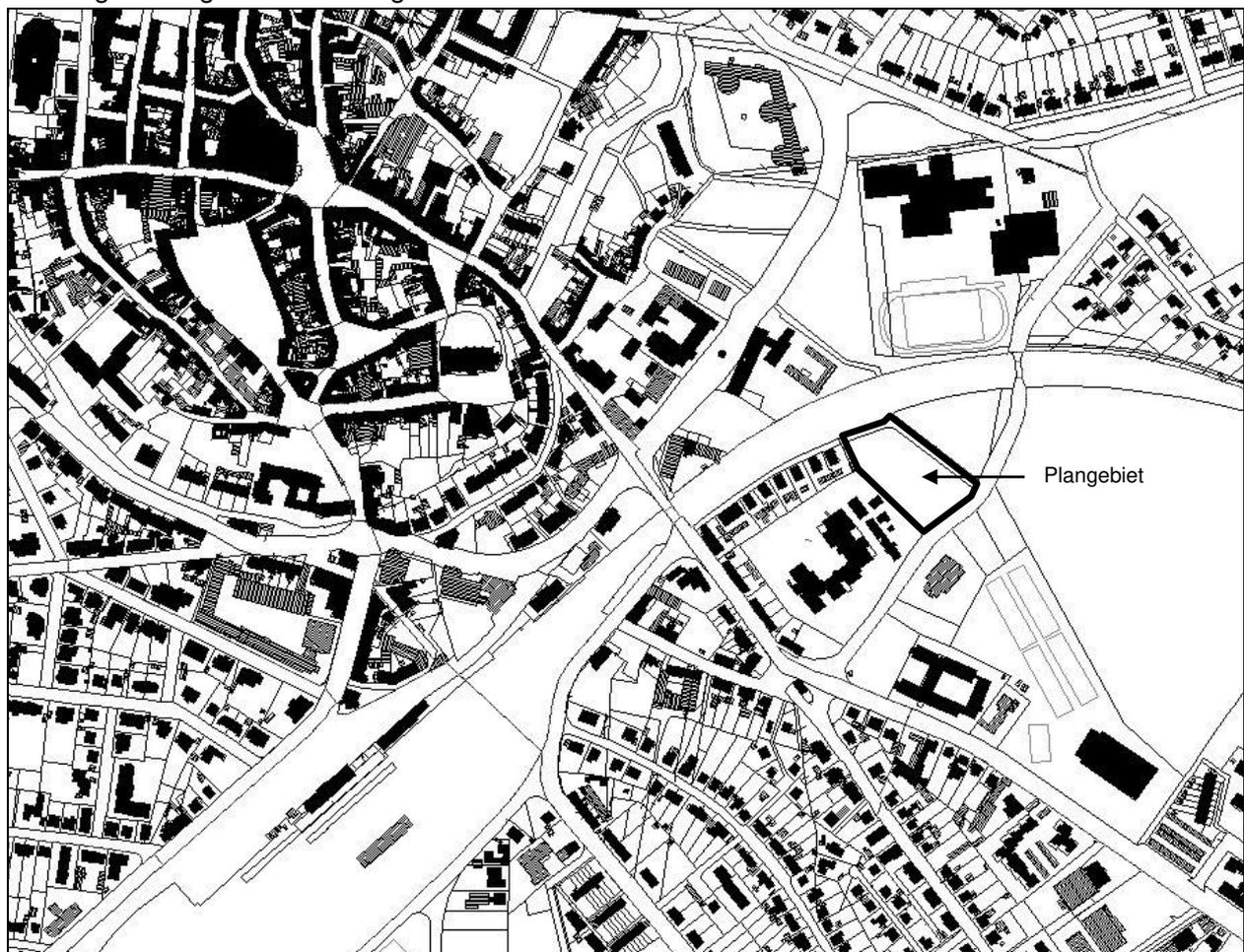


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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. Der Wendepunkt am Ende der Straße „Kaisergarten“ soll vergrößert werden, dass auch größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) hier ausschließlich in einer Vorwärtsbewegung wenden können. Auch ist ein kleiner Bereich für öffentliche Parkplätze vorgesehen.

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 Erstellung des Bebauungsplanes mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

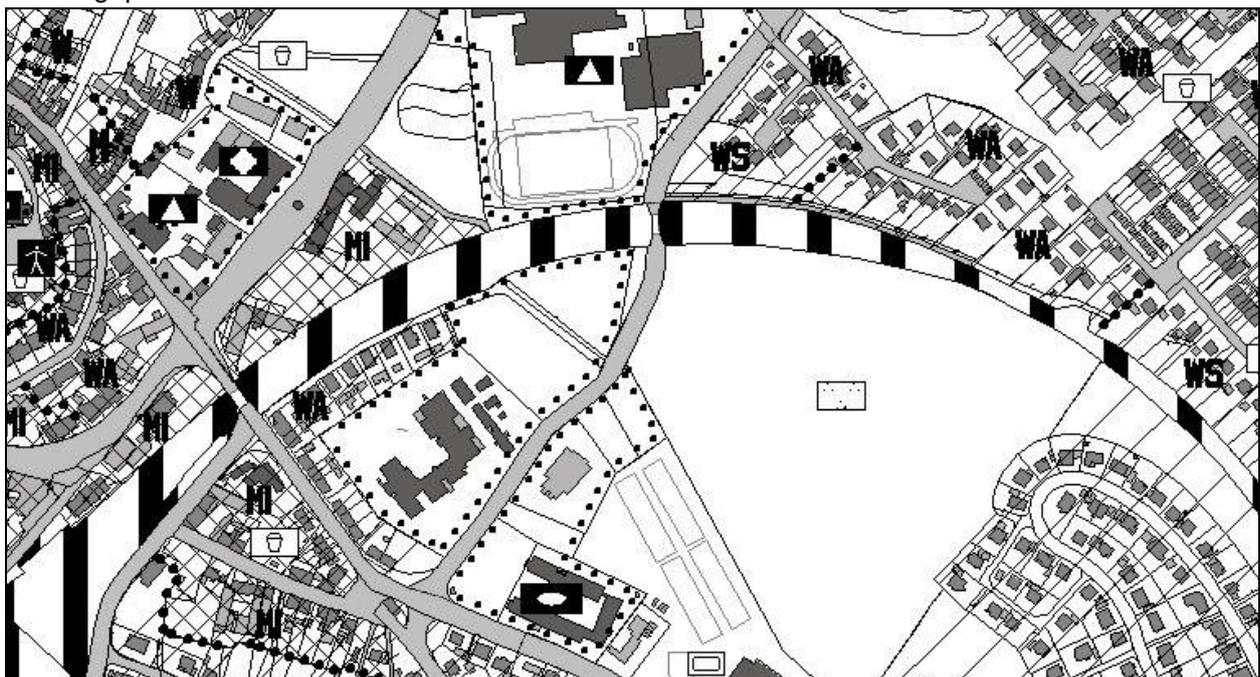


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

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 Waldbestand 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. Eine mit der Planung verbundene Zunahme des Verkehrs macht unter Umständen einen erstmaligen Ausbau des Kaisergartens notwendig. Die Vergrößerung des provisorisch angelegten Wendehammers ist unabhängig von der verfolgten Absicht zu sehen, eine Kindertageseinrichtung am Kaisergarten zu schaffen. Derzeit ist es für größere Fahrzeuge nicht möglich, in der Sackgasse zu wenden. Die Müllabfuhr ist nur möglich, wenn die Fahrzeuge den Kaisergarten in einer Richtung im Rückwärtsgang befahren. Dies ist nicht mehr zeitgerecht und widerspricht Unfallverhütungsvorschriften. Die Dimensionierung des geplanten Wendehammer entspricht den einschlägigen Richtlinien und gewährleistet, dass auch künftig der Kaisergarten von der Müllabfuhr angefahren wird.

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 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.*

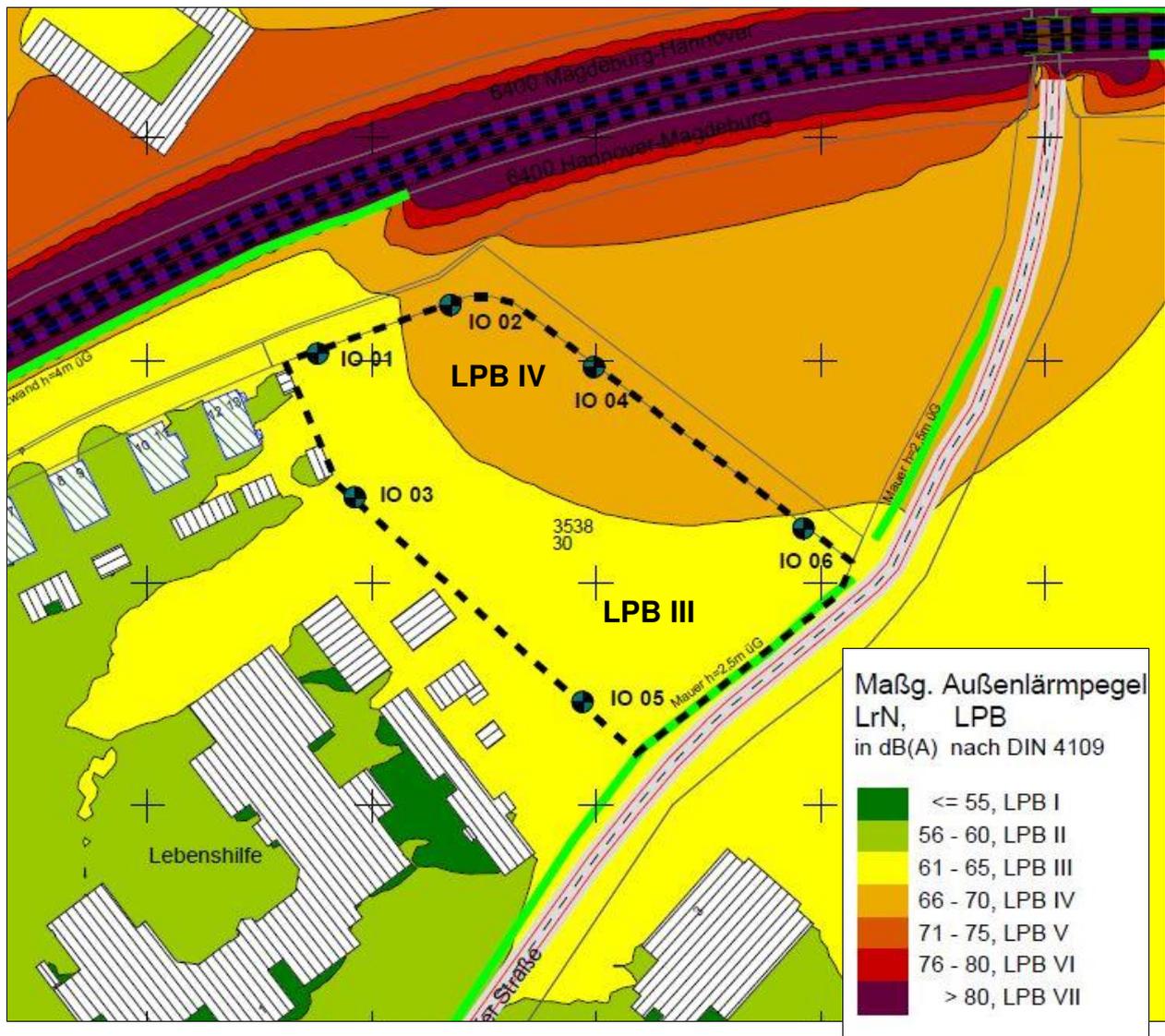


Abb.3: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anlage 2), Schalltechnische Untersuchung Büro für Schallschutz Magdeburg 2019

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**

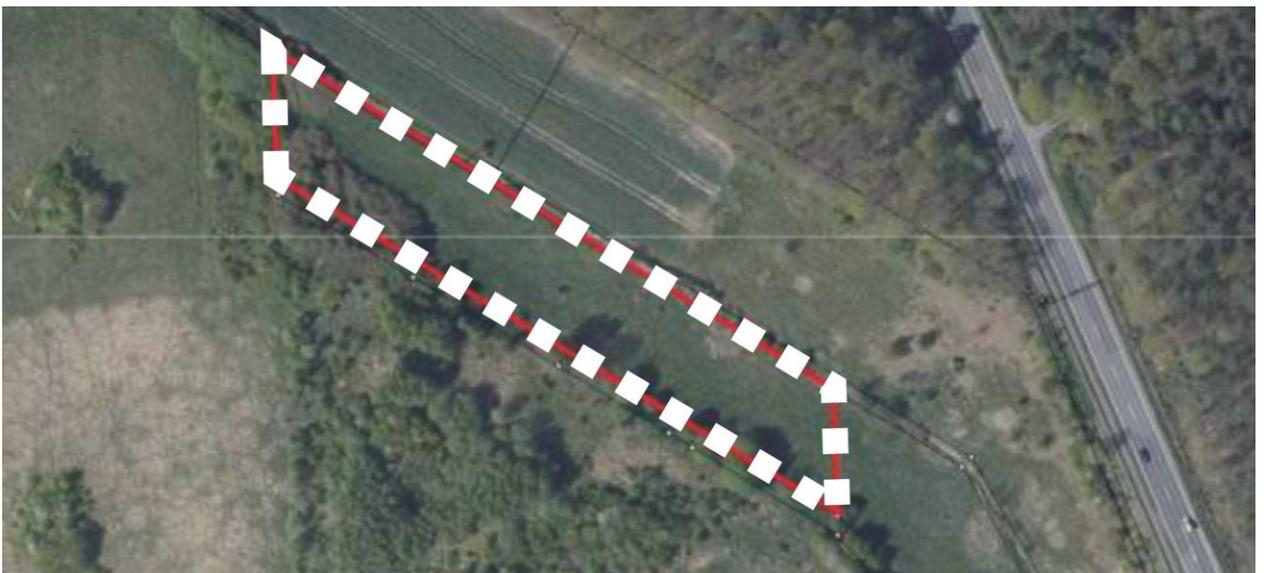
Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgegeben, wie die Auswertung von Naturschutzfachdaten und eine Vorortbegehung gezeigt haben. Kartierte Biotope mit Schutzstatus nach § 28a/b NNatSchG liegen im Plangebiet ebenfalls nicht 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 Mähflache 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. Denn bei der Fläche handelt es sich um eine mit Waldbäumen bestockte Grundfläche welche auf Grund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit einem Waldbinnenklima aufweist.

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. Im Rahmen des Baus der Kindertagesstätte Kaisergarten sollen einzelne Bäume in der Außenanlage der Kindertagesstätte erhalten werden. Das Erhalten einzelner Bäume hat keinen Einfluss auf den Kompensationsumfang, da die Waldeigenschaften nach § 1 Nr.1 und § 2 Abs. 3 NWaldLG nicht mehr gegeben sind. Nachfolgend ist die Waldfläche im Bereich des Bebauungsplans Kaisergarten markiert.



Die Kompensationsmaßnahme für die Waldumwandlung soll auf einer stadteigenen Fläche an der Neuen Breite durchgeführt werden. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 431 in der Flur 11 in der Gemarkung Helmstedt. Die Fläche ist Teil des Ausgleichsflächenpools Neue Breite Nord und ist für zukünftige städtische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen worden. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals Landwirtschaftlich genutzte Brachfläche. Die Fläche umfasst ca. 0,5 ha und ist im nachfolgenden Plan markiert.



Die Ersatzaufforstung soll in Form eines geschlossenen Feldgehölzes südlich des Kaisergrabens mit standorttypischen Gehölzen erfolgen. Die Bepflanzung kann sich in umliegenden Strukturen der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Neue Breite Nord integrieren und das Landschaftsbild deutlich aufwerten.

Anlage eines ca. 0,5 ha großen Feldgehölzes - zur Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt, zur Auflockerung des Landschaftsbildes und zur Kompensation der Waldumwandlung im Kaisergarten – südlich des Kaisergrabens in Anbindung an die nördlichen Waldflächen. Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 2,0m x 2,0m; Pflanzung von 40 % Bäumen und 60 % Sträuchern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen. Bei zahlenmäßigen Verlusten von mehr als 10 % sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzqualität: Heister, 2xv, oB, 125-150 cm; Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm

Arten für die Ersatzaufforstung

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Wald-Hasel

Prunus avium Vogelkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia Eberesche

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. Die vorkommende Wiesenglockenblume lässt eine Wiederanpflanzung bzw Verpflanzung auf dem Gelände selbst zu. 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 Klostergut 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 €

Da der Kaisergarten bisher noch nicht im Sinne von § 128 BauGB erstmalig hergestellt worden ist, führt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu entsprechenden Einnahmen.

Helmstedt, den 06.02.2020

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 Entwurf gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Anwohnerin und Anwohner des Kaisergarten, 26.09.2019

...

Ich erhebe Einspruch zum Bebauungsplan Nr. Q 383 „Kaisergarten“ unter Punkt 8. Verkehrserschließung, - in der angeführt wird -

„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.“

Begründung.

Die Straße innerhalb des Kaisergartens war eine Kopfsteinpflasterstraße und erstreckte sich von der Kreuzung Magdeburger Tor/Harbker Weg bis hin zur Beendorfer Straße, sowie durch die damalige Bahnunterführung bis auf das Gelände der ehemaligen Domäne. (Der heutigen Polizeistation) und war eine Kopfsteinpflasterstraße. Probleme der Abfallentsorgung entstanden erst durch den Bau der Asylunterkünfte da der Bauträger quer über den Kaisergarten einen Zaun errichtete, so das man den Asylanten sehr wohl den Umweg über die Beendorfer Straße in die Stadt zumutete. Durch diesen Umstand gab keine Wendemöglichkeit mehr für die Abfallentsorgung.

Sämtliche Baumaßnahmen Tiefbaumäßig sowie der Auf und Abbau der Asylunterkünfte erfolgten über die Beendorfer Straße.

Nach dem Abbau der Asylunterkünfte wurde auf dem Gelände eine Skaterbahn errichtet.

Der Zaun der quer über die Straße führte wurde zwar entfernt, doch es wurden große Brunnenringe und Erdwälle angelegt mit der Begründung, dass die Jugendlichen nicht mit Autos zu der Anlage fahren sollten.

Das ist der Grund warum die Abfallwirtschaft bis heute rückwärts in den Kaisergarten fahren muss.

Durch den Bauabschnitt Galgenbreite wurden Abwasserrohre vom Harbker Weg aus, die mittig durch die sogenannte Stichstraße verlaufen komplett aufgerissen mit neuen größeren Abwasserrohren versehen und wieder hergerichtet. Doch es wurde nicht mehr das Kopfsteinpflaster verbaut sondern wie auch schon beim Eingang Beendorfer Straße nur noch als Decklage Schotter bzw. Splitt verwendet.

Durch die Neu Verrohrung wurde das Niveau der Straße leicht angehoben was zur Folge hatte das das Oberflächenwasser über die Grundstücke lief.

Durch den Umstand das die Abwasserleitungen der Häuser über die privaten Grundstücke führt und erst im hinteren Bereich (am vorletzten Haus) in den Abwasserkanal gehen legte ich Beschwerde ein, da ich gerade das gesamte Grundstück neu verrohrt hatte, worauf die Straße

mit Straßenabläufen sowie einer Abwasserrinne versehen wurde und einen groben Asphalt Belag erhielt.

Als die Telekom ihre Leitungen neu verlegten, wurde der Straßenbelag an der Bahndammseite nachhaltig beschädigt aber nicht in repariert. Bei Nachfrage im Rathaus wurde ich darauf hingewiesen das man dort nicht zuständig wäre. Durch diesen Umstand ist der Bahndammseitige Belag in Mitleidenschaft gezogen.

Baumaßnahmen über die Einfahrt am Magdeburger Tor würden nicht nur den Stadtverkehr und die Anwohner des Kaisergartens übermäßig belasten , sondern wären auch nicht schlüssig, da die Durchfahrtsbreite im Einfahrtbereich nicht größer als die Zufahrt von der Beendorfer Straße ist.

Es wäre wünschenswert wenn der Rat der Stadt Helmstedt eine Begehung des Kaisergartens machen würde, um sich von den Tatsächlichen Umständen zu Überzeugen.

Sollte es ihnen zeitlich nicht möglich sein, bin ich gerne bereit ihnen eine Fotoserie des gesamten Kaisergartens mit Datumshinterlegung, die den Ist Zustand dokumentiert, zukommen zu lassen.

...

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Abschnitt Beendorfer Straße bis zum Wendehammer des Kaisergarten besteht seit Jahrzehnten eine Widmungsbeschränkung auf den Fuß- und Radverkehr, welche eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen unmöglich macht.

Die Vergrößerung des provisorisch angelegten Wendehammers ist unabhängig von der verfolgten Absicht, eine Kindertageseinrichtung am Kaisergarten zu schaffen. Derzeit ist es für größere Fahrzeug nicht möglich, in der Sackgasse zu wenden. Die Müllabfuhr ist nur möglich, wenn die Fahrzeuge den Kaisergarten in einer Richtung im Rückwärtsgang befahren. Dies ist nicht mehr zeitgerecht und widerspricht Unfallverhütungsvorschriften. Die Dimensionierung des geplanten Wendehammer entspricht den einschlägigen Richtlinien und gewährleistet, dass auch künftig der Kaisergarten von der Müllabfuhr angefahren wird.

Der erstmalige Ausbau (Erschließung) des Kaisergartens steht allenfalls mittelbar mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung. Der derzeitige Zustand, der die Qualität einer Baustraße hat, ist atypisch für eine vorhandene Erschließungsstraße. Es mag sein, dass durch die mit der Planung verbundene Verkehrszunahme, das Erfordernis eines erstmaligen Straßenausbaus forciert wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

2. Landkreis Helmstedt, 05.11.2019

...

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 § 13a BauGB wird weder ein Umweltbericht erstellt noch die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Aus der Perspektive des Naturschutzes ist dies bedauerlich.

Nunmehr ist auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 01.07.2019 vorgelegt worden, in dem zu dem Schluss gekommen wird, dass die nach Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen keinen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erwarten lassen und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich sind. Dieser Beurteilung schließe ich mich als untere Naturschutzbehörde an.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Das Vorkommen von Staudenflur und Gehölzen die das Gebiet aus Naturschutzsicht recht wertvoll machen ist bekannt. Jedoch stellt die geplante Einrichtung für frühkindliche Erziehung ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der benötigten Kitaplätzen dar und ist somit als bedeutungsvoller zu bewerten. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

Die vorkommende Wiesenglockenblume kann nach Abschluss der Bauarbeiten in Zusammenarbeit mit den beauftragten Planern verpflanzt beziehungsweise wieder angepflanzt werden und geht somit keinesfalls verloren.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Waldumwandlung verlangt auch eine planerische Bewältigung in diesem. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz NWaldLG sind bei den Regelungen im Bebauungsplan die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Dies ist bisher beim Bebauungsplan „Kaisergarten“ nicht geschehen, eine Ersatzaufforstung ist derzeit nicht geregelt. Die sinngemäße Anwendung der Absätze 3 bis 8 fordert diese Regelung allerdings bereits im Bebauungsplan. Auch die in der Entwurfsbegründung enthaltene Absichtserklärung, die für die Ersatzaufforstung erforderlichen Festlegungen bis zum Satzungsbeschluss zu treffen, ist keine sinngemäße Anwendung des § 8 Absätze 3 bis 8 NWaldLG innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag:

Die Kompensationsmaßnahme für die Waldumwandlung soll auf einer stadteigenen Fläche an der Neuen Breite durchgeführt werden. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 431 in der Flur 11 in der Gemarkung Helmstedt. Die Fläche ist Teil des Ausgleichsflächenpools Neue Breite Nord und ist für zukünftige städtische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen worden. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals Landwirtschaftlich genutzte Brachfläche. Die Fläche umfasst ca. 0,5 ha. Die Maßnahmen zur Waldumwandlung werden in die Begründung mit aufgenommen.

Das Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickern. Diesbezügliche Untersuchungen des Untergrundes haben noch nicht stattgefunden. Sofern die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, sind eigenverantwortlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik vom Vorhabenträger einzuhalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Baugrundeignung für Versickerung wird im Rahmen der Hochbaumaßnahme geklärt werden. Auf ggf. erforderliche Genehmigungen wird in der Begründung unter Punkt 9 (Ver- und Entsorgung) hingewiesen.

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 nach wie vor nicht bekannt.

In der eingereichten Schalltechnischen Untersuchung wird der übliche Untersuchungsaufwand bzw. Beurteilungsmaßstab berücksichtigt. Als Hauptemittent für die später geplante Kindertagesstätte ist die angrenzende Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg anzusehen. Die anderen emissionsträchtigen Nachbarn wurden ebenfalls hinreichend berücksichtigt. Die Gesamtheit der prognostizierten Lärmemissionen führte zur Kontingentierung in Lärmpegelbereiche, nach DIN 4109. Im zukünftigen Geltungsbereich erfolgt eine Einstufung in den Lärmpegelbereichen III und IV, aufgrund der zu erwartenden Außenlärmpegel. Dies muss später in der Planung umgesetzt werden. Obwohl bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb keine nächtliche Nutzung erfolgt, muss in der späteren Planung des Gebäudes darauf geachtet werden, dass Ruhe- und Schlafräume besonders betrachtet werden müssen. Um in diesen Räumen während des Tages ein ungestörtes und erholsames Ruhen bzw. Schafen zu ermöglichen, müssen raumluftunabhängige Lüftungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dieses können schalldämmende Zuluftelemente (Fensterlüfter) oder vergleichbare Systeme für Schlaf- und Kinderzimmer sein.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren ist fraglich, ob bei einem prognostizierten Beurteilungspegel von 64 dB(A), ein längerer Außenaufenthalt der Kleinkinder vertretbar ist. Kinder sind bei weitem lärmempfindlicher, als Erwachsene. Es ist zu erwarten, dass spielende und tobende Kinder mit dieser errechneten Vorbelastung mehr als 68 dB ausgesetzt sind. Dieser Grenzwert gilt als richtungsweisend für die Schutzbedürftigkeit von Kindern. Schon ab diesem Lärmpegel wird das

vegetative Nervensystem in Mitleidenschaft gezogen, der Körper schüttet vermehrt das Stresshormon Adrenalin aus. Hierzu sind im späteren Genehmigungsverfahren noch gutachterliche Aussagen zu treffen.

Abwägungsvorschlag:

Ob die Summe von Eisenbahnlärm und „Kinderlärm“ tatsächlich zu einer gesamten Immissionsbelastung von 68 db(A) führt, mag dahingestellt bleiben. Die vom Landkreis durchgeführte Berechnung berücksichtigt im Grunde nicht den Charakter von Eisenbahnlärm: Längere Zeiten von Ruhe werden von kurzen Zugdurchfahrten mit hohen Spitzenpegeln unterbrochen. Wenn ein Zug durchfährt wird der „Kinderlärm“ nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Schallpegels führen. Eine Pegelerhöhung tritt demnach nicht tatsächlich, allenfalls rechnerisch auf. Der Plangeber hält den Standort aus Immissionsgründen für nicht optimal, aber für vertretbar, da auf großen Teilen des Grundstückes der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten wird. Andererseits ist der Standort zentral gelegen und im Eigentum der Stadt Helmstedt. Die Kindertageseinrichtung kann umgehend errichtet werden

Der Spielbereich im Freien wird, wie im Schallgutachten empfohlen, außerdem teilweise durch das geplanten Gebäudes gegen den Schienenlärm abgeschirmt, so dass in den abgeschirmten Bereichen ein Immissionsreduzierung erfolgt.

Aus Sicht der späteren Immissionsschutzrechtlichen Vertretbarkeit ist von hier nur die verkehrliche Zu- und Abgangssituation zu überprüfen. Wenn diese so wie in der Entwurfsbegründung unter Punkt 8 beschrieben, auf einem separaten Grundstück realisiert werden soll, erscheint dies relativ unbedenklich, bedarf aber auch einer weiteren Immissionsschutzrechtlichen Prüfung und ggf. Aussagen eines autorisierten Sachverständigen nach BImSchG.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die Dimensionierung des geplanten Wendhammer entspricht den einschlägigen Richtlinien und gewährleistet, dass auch künftig der Kaisergarten von der Müllabfuhr angefahren wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

3. Vodafone GmbH, 14.10.19

[...]

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 GmbH / 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. Eine Abstimmung mit der Vodafone GmbH erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

4. Purena, 30.10.2019

die uns mit Schreiben vom 02.10.2019 übersendeten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft. Wir nehmen dazu in Anlehnung an unser Schreiben vom 01.08.2019 wie folgt Stellung.

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. Eine Abstimmung mit Purena erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 07.11.2019

[...] 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:

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, 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 Baugrundeignung für Versickerung sowie Fragestellungen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Hochbaumaßnahme geklärt werden.

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 05.11.2019
Bundesvermögensamt Hannover	keine Stellungnahme
Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 07.11.2019
Helmstedter Revier GmbH	keine Stellungnahme
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 09.10.2019
LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme
NFA Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
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 07.11.2019
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Stellungnahme vom 24.10.2019
Lea Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 21.10.2019
Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 14.10.2019
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 30.10.2019
Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 02.10.2019
Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme
Kraftverkehrsgesellschaft	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Avacon Netz GmbH	keine Stellungnahme
Purena GmbH	Stellungnahme vom 30.10.2019
Tennet TSO GmbH	keine Stellungnahme
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 08.11.2019
Verbandsgemeinde Obere Aller	keine Stellungnahme
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	Stellungnahme vom 22.10.2019

Bürgerinnen und Bürger

Anwohner Kaisergarten	Stellungnahme vom 26.09.2019
-----------------------	------------------------------