

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 381 "An den Bruchwiesen" - Aufstellungsbeschluss -

Ein privater Erschließungsträger beabsichtigt das südlich an der Hauptstraße gelegene und direkt an das Wohngebiet ‚Kreipke‘ angrenzende Gelände der ehemaligen Gärtnerei Behrens mit einer Wohnbebauung zu versehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet und die östlich angrenzenden Flurstücke bis zum Pastorenweg bereits Wohnbauflächen dar. Ein darauf aufbauender Bebauungsplan existiert für den Großteil der zu überplanenden Fläche nicht. Für eine Umsetzung des Bauvorhabens ist ein Bebauungsplan zwingend notwendig, da nach derzeitigem Stand das Gebiet nach § 35 Bau-gesetzbuch (BauGB) „Bauen im Außenbereich“ beurteilt werden muss und die Baumaßnahmen danach nicht zulässig sind.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung müssen im Rahmen des Bebauungs-planverfahrens grundlegende Sachverhalte abgeklärt werden:

Die Immissionssituation ist bei einer an das in der Nähe liegende Industriegebiet heranrücken- den Wohnbebauung zu prüfen und zu berücksichtigen, auch wenn im Rahmen der damaligen Ursprungsplanung des Industriegebietes Helmstedt eine Wohnbebauung an der Hauptstraße bereits berücksichtigt wurde. Die Regelwerke zur Bestimmung der Immissionsbelastung haben sich in den vergangenen Jahrzehnten geändert. Umweltrelevante Informationen und Gutachten sind einzuholen und die Erschließung muss in der Art und Dimensionierung geregelt werden.

Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf dieser Fläche in Fortsetzung der Wohnbebauung Wiesenstraße und Kreipke als Arrondierung des Ortsrandes möglich und auf- grund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einem ähnlichen privaten Planungsvorha- ben am nord-westlichen Ortsrand (Areal zwischen Bergstraße und Barmker Straße, hier stellt der F-Plan Flächen für die Landwirtschaft dar) vorzuziehen. Dieser Wunsch eines Eigentümers wurde in einer Bekanntgabe an den Ortsrat Emmerstedt (B024/18) vorgestellt und wird nicht weiter verfolgt.

Um schwer erweiterbare Insellagen zu vermeiden, ist das Plangebiet über die Flächen der ehe- maligen Gärtnerei hinaus bis an den Pastorenweg, einschließlich des bestehenden Bebauungs- planes Nr. OTE 98 „Emmerstedt Ost“, auszudehnen und einheitlich zu entwickeln. Ansonsten

besteht die Gefahr, dass die östlich gelegenen Flächen gar nicht mehr ausreichend erschlossen werden können. Der konkrete Bauwunsch ist in eine Gesamtkonzeption einzubinden. Ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den gesamten Bereich bis zum Pastorenweg oder sich nur auf das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei beschränken wird, muss sich aus der Gesamtkonzeption ergeben.

Angesichts der noch vorhandenen Bauplätze im Baugebiet Rottlande II, dessen vollständige Bebauung erst in einigen Jahren zu erwarten ist, besteht zu diesem Zeitpunkt keine Notwendigkeit, ein weiteres Baugebiet für die Ortslage Emmerstedt zu entwickeln. Die hierdurch entstehende Konkurrenzsituation kann sich sogar nachteilig auswirken. Das Baugebiet Rottlande II wird später abgeschlossen und die Bewohner müssen länger mit Baustraßen und Baustellenverkehr leben. Es gibt derzeit kein zwingendes öffentliches Interesse, Baurecht für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund soll mit dem Erschließungsträger, wie in anderen vergleichbaren Fällen, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Planung wird durchgeführt, wenn die Planungskosten von ihm übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OTE 381 "An den Bruchwiesen" für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

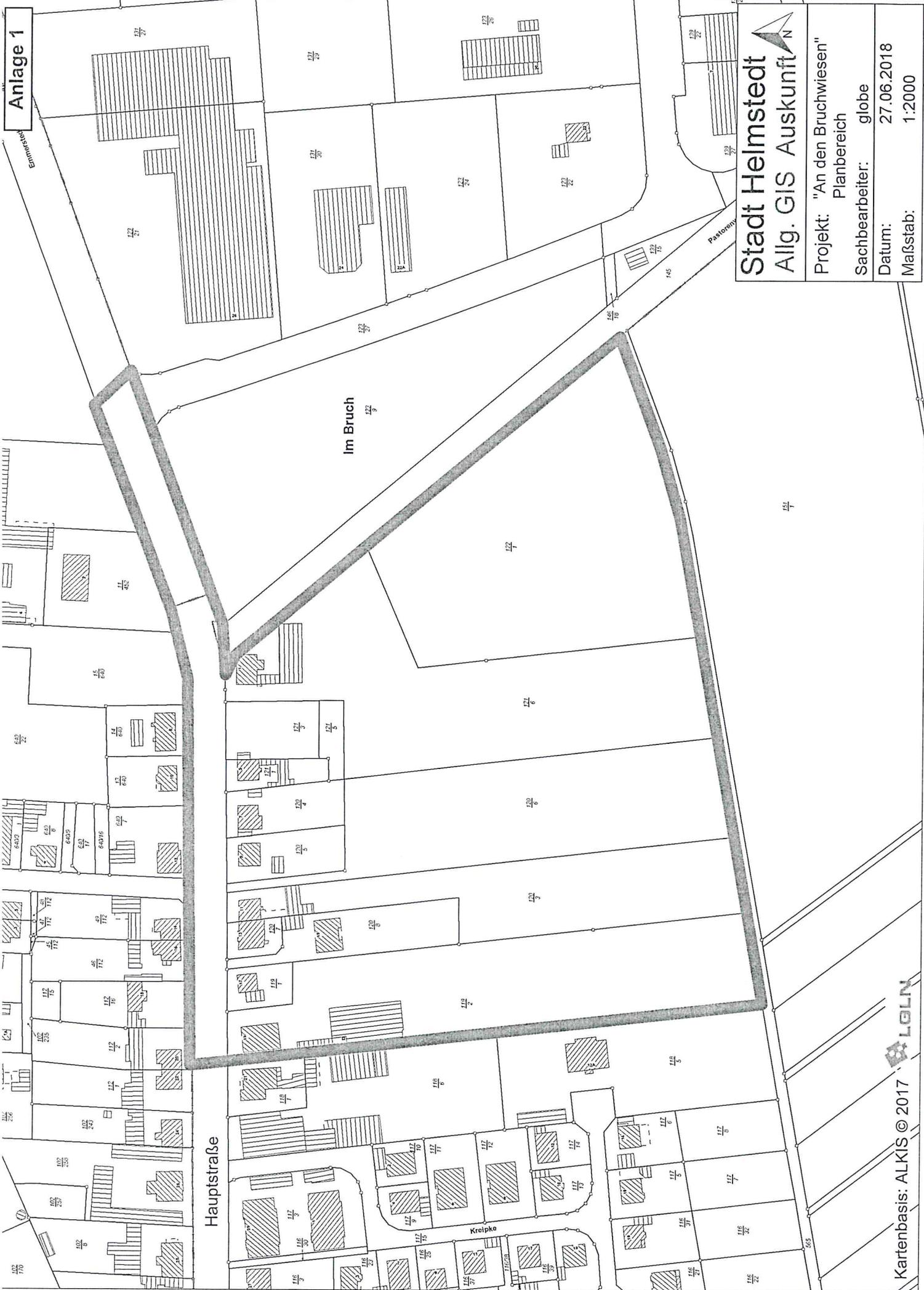
In Vertretung



(Henning Konrad Otto)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan



Anlage 1

Stadt Helmstedt
Allg. GIS Auskunfts

Projekt: "An den Bruchwiesen"
Planbereich
Sachbearbeiter: globe
Datum: 27.06.2018
Maßstab: 1:2000

