

V o r l a g e

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

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)
-Satzungsbeschluss-**

Die 2. Änderung wurde erforderlich, weil bei der 1. Änderung offensichtlich gegenüber der Ursprungsfassung auf einer Teilfläche der flächenbezogene Schalleistungspegel und auf einer anderen Teilfläche die Baumassenzahl nicht korrekt übernommen worden ist.

Der zweite Durchgang der Auslegung wurde erforderlich, weil von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden ist, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen. Derartige bauliche Anlagen waren bisher aus gestalterischen Erwägungen unzulässig.

Die Beteiligung nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte aufgrund zweier planungsrelevanter Stellungnahmen – Erweiterung des Sichtdreiecks an einer Bundesstraße mit Anhebung der Höhe des Kronenansatzes einzelner Bäume innerhalb des Sichtdreiecks und partielle Verschiebung des Leitungsrechtes – mit lokaler planerischer Auswirkung, sodass auf einen dritten Durchgang verzichtet werden konnte.

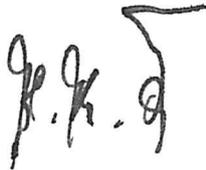
Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 1 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung (Anlage 1), der in den öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. K. Otto', with a stylized flourish at the end.

(H. K. Otto)

Anlage

Anlage 1: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 2: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/612610/OTE 355

Bebauungsplan Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)

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

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Telekom 01.02.2017

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ gehe ich weiterhin davon aus, dass im Nordwesten des Plangebietes angrenzend zu dem Wald eine baufreie Zone als Schutz gegenüber bei Sturm umfallenden Bäume gewährleistet wird (s.a. RROP 2008 für den Großraum Braunschweig, Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3).

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Planänderung werden die bisherigen Abstandsflächen zum Wald nicht geändert.

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

Abwägung:

Bei vorliegendem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die 2. Änderung des Ursprungbebauungsplanes aus dem Jahr 1998. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits mit allen entsprechenden Vorplanungen und Gutachten vollständig umgesetzt. Eigentümer der Gewerbegrundstücke haben im Rahmen ihres Bauvorhabens für die Beurteilung der Kampfmittelbelastung eigenständig Sorge zu tragen.

Wenn die Stadt in Bezug auf die Nutzbarkeit der nicht überbauten Flächen den Nutzerinteressen entgegenzukommen bereit ist, drängt sich aus meiner Sicht die Frage auf, ob nicht auch auf die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden sollte, die insbesondere nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 2 bis 4 im Bauland bzw. auf den Baugrundstücken vorgegeben sind. Auch diese Maßnahmen werden häufig als Hindernisse für eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung und als zusätzliche Lasten empfunden, und ihre Umsetzung bleibt oftmals völlig aus oder muss mit erheblichem Verwaltungsaufwand durchgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund könnte es gleichermaßen für die ansässigen Betriebe wie auch für die Kompensation vorteilhaft sein, von der gebietsinternen Kompensation durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu einer Kompensation auf externen Flächen in Trägerschaft der Stadt überzugehen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist das Anpflanzen unter Anderem von Eschen (*fraxinus excelsior*) festgesetzt; diese Art bitte ich zu streichen. Nach den aktuellen Empfehlungen der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt sollte nämlich im Hinblick auf das aktuelle Eschentriebsterben einstweilen auf das Pflanzen von Eschen verzichtet werden, bis resistente Sippen dieser Art zur Verfügung stehen. Nach dem jetzigen Erkenntnisstand steht zu befürchten, dass alle heimischen Eschen absterben werden. Die übrigen aufgeführten Arten können weiterhin festgesetzt werden, wenn es um das Erscheinungsbild eines „großkronigen Einzelbaumes“ geht.

Abwägung:

Gemäß der Begründung des Ursprungsplanes sind die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen entlang der inneren Erschließung bzw. an den geschlossenen Gebäudefassaden unabhängig von der Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Flächen als gestalterische Gegenmaßnahmen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes konzipiert worden. An diesem konzeptionellen Ansatz wird festgehalten, auch wenn ein erhöhter Verwaltungsaufwand die entsprechende Umsetzung nach sich zieht.

In der Tat wird derzeit von einer Anpflanzung von Eschen aufgrund des Eschentriebsterbens vorerst abgeraten. Es besteht aber kein Pflanzverbot. Es zeigen sich zudem bereits bei einigen Eschen erste Resistenzen gegen die Krankheit.¹

Da die textliche Festsetzung Nr. 2 sechs verschiedene Laubbaumarten zur Auswahl stellt, wird die Formulierung beibehalten.

¹ https://www.lwf.bayern.de/mam/cms04/waldschutz/dateien/eschentriebsterben-metzler_et_al_afz_2013.pdf - abgerufen am 28.06.2018.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zur Neuen Breite“. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße sind gemäß der Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL 2012) mit 15m / 200m im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen.

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) ist zu prüfen, ob der Schutz besser durch Vermeidung, Beseitigung oder baulicher Umgestaltung einer Gefahrenstelle erreicht werden kann.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der Bundesstraße B 244 die RPS 2009 zu berücksichtigen sind. Bäume gehören im Sinne der RPS 2009 zu nicht verformbaren punktuellen Einzelhindernissen (Gefährdungsstufe 3). In Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Bundesstraße und dem Standort der Baumpflanzungen sind unterhalb der kritischen Abstände Fahrzeug- Rückhaltesysteme herzustellen. Gemäß der RAL Punkt 7.12 gelten Strauchpflanzungen im Sinne der RPS nicht als gefährdende Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Hinter Fahrzeug- Rückhaltesystemen sollen Bäume mindestens 3,00m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Als Veranlasser der Maßnahme ist dann die Stadt Helmstedt Kostenträger für die Aufstellung der Fahrzeug- Rückhaltesysteme (z. Bsp. Schutzplanken). Der Mehrunterhaltungsaufwand ist dem Straßenbaulastträger der B 244 abzulösen. Frühzeitig vor Baubeginn ist mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel als Straßenbaulastträger der B 244 eine Vereinbarung über die Aufstellung der Fahrzeug- Rückhaltesysteme abzuschließen. Unterlagen sind gemäß des Merkblattes (s. Anlage) zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Pkt. 6.6 dahingehend zu ändern, dass nur einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m zulässig sind. Die Augpunkthöhe für Lkw-Fahrer muss berücksichtigt werden. Dem ersten Satz der textl. Festsetzung Nr. 8 kann so zugestimmt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vergrößerung des Einmündungsbereiches und die Anhebung der Untergrenze für den Kronenansatz einzelner Bäume, die auf den neuen Richtlinien für die Anlage von Landstraßen basieren, sind in die Planzeichnung entsprechend eingearbeitet worden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, s. textl. Fests. Nr. (3)/(4)/(9)/(10)

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

6,0

Baumassenzahl

10 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt

OK

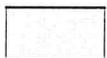
Oberkante über NN, S. textl. Fests. Nr. (7)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

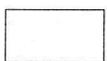


Baugrenze

Verkehrsflächen



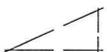
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg

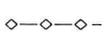


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck, s. textl. Fests. (8)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



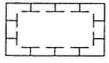
Regenwasserleitung, unterirdisch

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

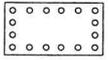
Entwicklung von Natur und Landschaft



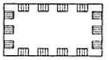
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. (11.1)/(11.2)



Vorratsfläche für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Fests. Nr. (2)

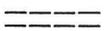


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

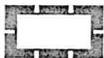


Landschaftsschutzgebiet

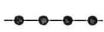
Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Helmstedt und der Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B.
60t/45n

Zulässiger flächenbezogener Schallpegel in dB (A)/m (t=tags 6.00-22.00 Uhr/
n=nachts 22.00-6.00 Uhr), s. textl. Fests. Nr. (6)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Textliche Festsetzungen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB).
- (2) Je angefangene 15 m Grundstücksbreite zu einer der Erschließungsstraßen ist in dem Pflanzstreifen ein großkroniger Laubbaum der Arten Stieleiche *Quercus robur*-, Winterlinde *Tilia cordata*-, Esche *Fraxinus excelsior*-, Bergahorn *Acer pseudoplatanus*-, Sandbirke *Betula pendula* oder Bergulme *Ulmus glabra* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe, Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (3) Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich je 200 m² versiegelter Fläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 1 und ohne Flächen für die eine Dachbegrünung vorgesehen wird) ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn *Acer campestre*-, Hainbuche *Carpinus betulus*-, Eberesche *Sorbus aucuparia*-, Vogelkirsche *Prunus avium*- oder Schwarzerle *Alnus glutinosa* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 10 cm in 1 m Höhe). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (4) Öffnungslose Gebäudeabschnitte mit einer Breite von mehr als 20 m sind mit einer Kletterpflanze pro angefangene 50 m zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- (5) Auf den als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzten Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- (6) Auf den einzelnen Gewerbeflächen dürfen die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO).
- (7) Die durch OK festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m, gemessen über OK Fahrbahn an der höchsten Stelle der der Straße zugewandten Grundstücksseite. Im westlichen Planbereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m zulässig (§ 18 BauNVO).
- (8) Innerhalb des Sichtdreieckes sind bauliche Anlagen jeder Art und dichter Bewuchs oberhalb 1 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,5 m sind zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB).
- (9) Die nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (10) Gastronomische Betriebe, Freizeiteinrichtungen, Bordelle und Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher werden ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe der Sparte Kraftfahrzeug-,zubehör, Baustoffe und Möbel. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 m² ausmacht (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(11.1) Die konkreten Pflanzmaßnahmen setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen. Für die räumlich eindeutige Zuordnung innerhalb der Festsetzung wird auf den Grünentwicklungsplan in der Begründung verwiesen:

Als Ausgleich für die im Bebauungsplan festgelegten Bauland- u. Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt:

1. Anlage einer dichten Abschirmungspflanzung entlang der Außenseiten des Gewerbegebietes; Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,2mx1,2m; Pflanzung von 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern.
Pflanzqualität: Heister, 2xv, oB, 150-200 cm Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm
Pflanzenarten:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
2. Anpflanzung von 30 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, die in der Abschirmungspflanzung die Funktion von Überhältern ausfüllen sollen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 cm
Pflanzenarten: Quercus robur (15x) Stieleiche
Betula pendula (15x) Sandbirke
3. Schaffung einer Sukzessionsfläche zur Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt. Förderung der natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch weitestgehenden Verzicht auf Ansaat und Durchführung von Pflegemaßnahmen jeglicher Art. Lediglich im Bereich der stärkeren Hangneigung hinunter zum Bach erfolgt zur Bodensicherung eine einmalige Ansaat mit Extensiv-Landschaftsrasen.
4. Anlage von 3 ca. 200 m² großen Feldgehölzinseln im Bereich der Sukzessionsfläche zur Steigerung der Artenvielfalt und zur Auflockerung des Landschaftsbildes. Pflanzabstand 1,5mx1,5m; Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wie unter Maßnahme 1 beschrieben.
5. Anlage eines ca. 10 m breiten gewässertypischen Gehölzsaumes entlang des "Kaisergrabens"; Pflanzabstand 1,5mx1,5m.
Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm
Pflanzenarten:

Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Bachweide
Salix viminalis	Korbweide
6. Anlage einer ca. 20 m breiten Heckenpflanzung zur Anbindung des mesophilen Gebüsches an die im Bachbereich bereits vorhandenen und ergänzten Gehölzstrukturen; Pflanzabstand 1,5 mx1,5 m.
Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm
Pflanzenarten:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Wald-Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7. Anpflanzung von 9 großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen auf einer intensiver gepflegten Rasenfläche.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 18-20 cm
Pflanzenarten: Quercus robur (5x) Stieleiche
Ulmus glabra (4x) Bergulme

Auf der sonstigen Fläche erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen. Die Pflegeintensität erfolgt in Abhängigkeit von den hinter dieser Fläche ansiedelnden Gewerbebetrieben (Sichtbeziehungen zur K 15). Die Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche wird entsprechend gemindert.

8. Entfällt.

Als Ausgleich für den im Bebauungsplan festgelegten Radweg werden festgesetzt:

9. Anlage einer Abschirmungspflanzung zwischen Radweg und den Grundstücken 432/2 und 432/5 der Flur 11; Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen; Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung von 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern. Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wie unter Maßnahme Nr. 1 beschrieben.

10. Anpflanzung von 3 großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen auf einer intensiver gepflegten Rasenfläche.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 18-20 cm
Pflanzenart: Quercus robur Stieleiche

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt für die zuvor beschriebenen Maßnahmen Nr. 1-2; 4-7 und 9-10 jeweils drei Jahre. Gehölzpflanzungen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

(11.2) Die unter 11.1 getroffenen Festsetzungen der Ziffern 1-7 werden den im Plangebiet des Bebauungsplanes festgelegten Bauland- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 91,3 % auf die Bauland- und 8,7 % auf die Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. OTE 355 „Neue Breite Nord“ (2. Änderung)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet entspricht dem Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. OTE 309 „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von etwa 31 ha und grenzt im Osten an die Bundesstraße B244 und im Süden an die Gemeindestraße „Zur Neuen Breite“.

Das Plangebiet kann dem Kartenausschnitt entnommen werden.

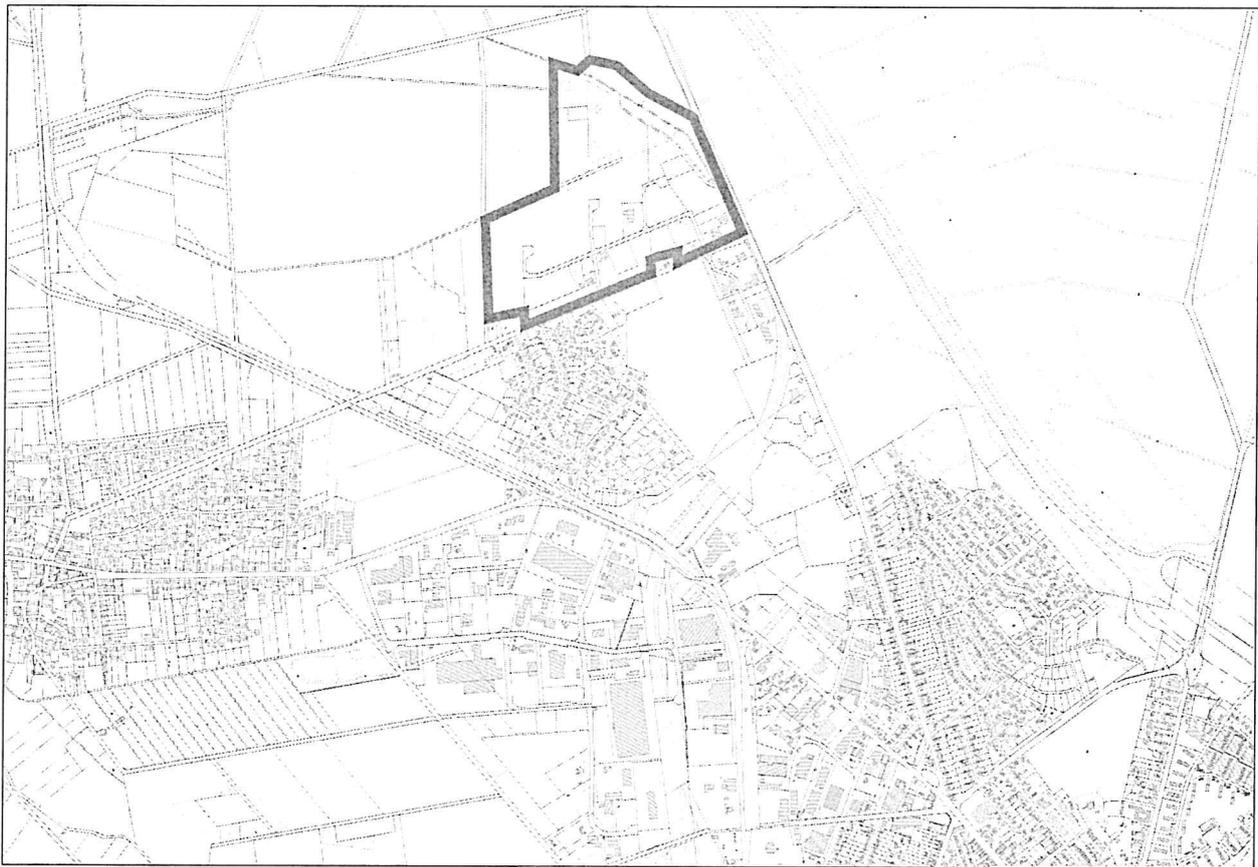


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2017 

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung wird erforderlich, weil bei der 1. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung auf einer Teilfläche der flächenbezogene Schalleleistungspegel und auf einer anderen Teilfläche die Baumassenzahl nicht korrekt übernommen worden ist.

Des Weiteren ist von Gewerbebetrieben die Bitte geäußert worden, im Einzelfall auch bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen zuzulassen. Derartige bauliche Anlagen waren bisher aus gestalterischen Erwägungen unzulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung werden alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der 1. Änderung OTE 309 aus dem Jahr 2004 geprüft und, sofern sie im Vergleich mit der Ursprungsplanung einen Übernahmefehler enthalten, den Festsetzungen der benachbarten Gebiete und damit der ursprünglichen Planungsabsicht entsprechend geändert. Das der rechtskräftigen Planung zugrunde liegende Konzept und die weiteren textlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden dabei nicht geändert.

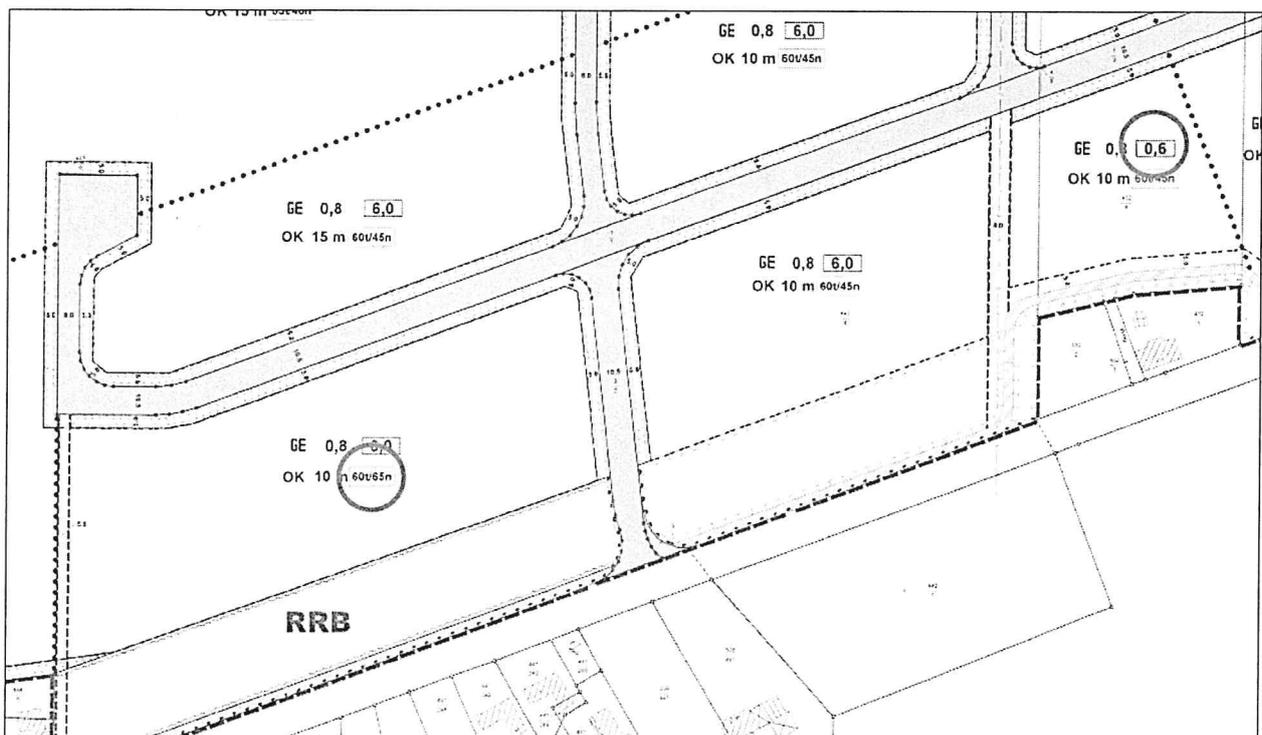


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan OTE 309 mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Markierungen der Übernahmefehler

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zwei weitere Anpassungen der Planzeichnung notwendig gemacht. Zum einen haben sich die Dimensionen der Sichtdreiecke an Bundesstraßen verändert und zum anderen besteht eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher Lage der Abwasserleitungen und dem festgesetzten Leitungsrecht.

3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich zum einen um Korrekturen von Übernahmefehlern des Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ und dessen 1. Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, und zum anderen um die teilweise Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 6, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet.

Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit den Änderungen vom 11.06.2013 und 04.05.2017 zugrunde zu legen. Die Begründungen für die Ursprungsfassung und der 1. Änderung sind für die Beurteilung der Planfassung der 2. Änderung heranzuziehen. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

**a) Anpassung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels,
§ 1 (4) BauNVO**

Im westlichen Teilgebiet wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und 65 dB(A)/m² in der Nacht auf 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht korrigiert. Diese Werte entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes OTE 257, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden orientieren, und harmonisieren mit den baulichen Nutzungen der benachbarten Gebiete. Die Notwendigkeit der Korrektur besteht in der durch einen Übernahmefehler verursachten zulässigen Lärmemission in der Nacht, welche sich bei tatsächlicher Ausnutzung auf die benachbarte Wohnbebauung im Süden auswirken und zu unzulässigen Lärmimmissionswerten nach der TA Lärm führen würde. Um diesen potentiellen Konflikt zwischen zulässiger Immission und zulässiger Emission von vorn herein auszuschließen, werden die Werte entsprechend angepasst.

**b) Anpassung der Baumassenzahl (BMZ),
§ 21 BauNVO**

Im östlichen Teilgebiet wird die zulässige Baumassenzahl von 0,6 auf 6,0 korrigiert und damit an die Festsetzungen der Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes OTE 257 angepasst.

**c) Aufhebung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 6 für das gesamte Plangebiet und
Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind mit der TF 5
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan „Neue Breite Nord“, 1. Änderung, lautet:

„Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges sowie Werbeanlagen nicht zulässig“

Anlass dieser Festsetzung ist der § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes und der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, die besagen, dass Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m an Kreis-, Landes- und Bundesstraßen unzulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen ist diese Festsetzung auf alle nicht überbaubaren Flächen erweitert worden. Auf Grund wiederholter Anträge von Eigentümern, an den Rändern ihrer Grundstücke Zäune, Werbeanlagen und weitere Nebenanlagen errichten zu dürfen, ist diese restriktive Festsetzung dahingehend abgewogen worden, dass gestalterische Belange innerhalb des Gewerbegebietes nachrangig zu betrachten sind. Nicht geändert wird die Verpflichtung, in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen Baumanpflanzungen vorzunehmen. Daher können nach § 23 Abs. 5 von der Bauaufsichtsbehörde auch dann nur bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn durch diese die Anpflanzverpflichtung nicht behindert wird.

Im östlichen Planbereich entlang der Bundesstraße 244 und auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Radweg und Baugrenze, die direkt parallel zur Gemeindestraße verlaufen, werden dafür Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der Bundesstraße 244 bleibt damit der Inhalt der früheren textlichen Festsetzung mit dem Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen bestehen, da nach § 9 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Aus gestalterischen Gründen wird diese Flächenfestsetzung auf die Flächen parallel zur Gemeindestraße erweitert. Der Alleecharakter der Gemeindestraße am Ortsausgang soll durch eine andernfalls mögliche Errichtung von Zäunen und Werbeschildern nicht gemindert werden.

Für diese festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gilt die neue textliche Festsetzung Nr. 5:

„Auf den als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzten Flächen sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig.“
(§ 23 (5) BauNVO)

**d) Anpassung des Sichtdreiecks zur Bundesstraße 244
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB und Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL)**

Der dargestellte Einmündungsbereich der Gemeindestraße zur Bundesstraße 244 wird der aktuell gültigen Richtlinie für die Anlage von Landstraßen aus dem Jahr 2012 angepasst und nun mit 15 m / 200 m dimensioniert. Die Festsetzung als Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, bleibt bestehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8, die sich auf bauliche Anlagen und Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke bezieht, wird ebenfalls an die aktuell gültige Richtlinie für die Anlage von Landstraßen angepasst und die Zulässigkeit des Kronenansatzes bei einzelnen Bäumen ab einer Höhe von 2,50 m festgesetzt (zuvor lag die Grenze bei 1,80 m).

**e) Anpassung des Leitungsrechts
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Das eingemessene Regenwassernetz weist an zwei Stellen innerhalb des Plangebietes Abweichungen von den dafür getroffenen Festsetzungen auf (siehe Abbildung 3).

Zum einen befindet sich der das gesamte Gewerbegebiet von Nord nach Süd durchziehende Kanal im Osten des Plangebietes direkt am rechten Rand des festgesetzten Leitungsrechtes. Das Leitungsrecht wird an den beiden betroffenen Stellen soweit nach Osten verschoben, dass der Kanal wieder in der Mitte liegt. Die angrenzenden Baugrenzen werden dementsprechend mit verschoben. An der Größe der überbaubaren Fläche ändert sich dadurch nichts.

Zum anderen ist im westlichen Planbereich ein zusätzlicher Regenwasserkanal von der Verkehrsfläche in das Regenrückhaltebecken verlegt worden. Die Fläche ist ebenfalls noch im Besitz der Stadt Helmstedt. Die Zugänglichkeit der Leitung wird mit einem 8 Meter breiten Leitungsrecht gesichert. Die überbaubare Fläche reduziert sich damit um ca. 600 m². Eine Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt durch die Geringfügigkeit der Flächenminimierung nicht.

Die Anpassung des Leitungsrechts an die tatsächliche Lage der Kanäle sichert die grundsätzliche Zugänglichkeit, da bei einer eventuellen Zwangsvollstreckung die eingetragene Grunddienstbarkeit erlischt.

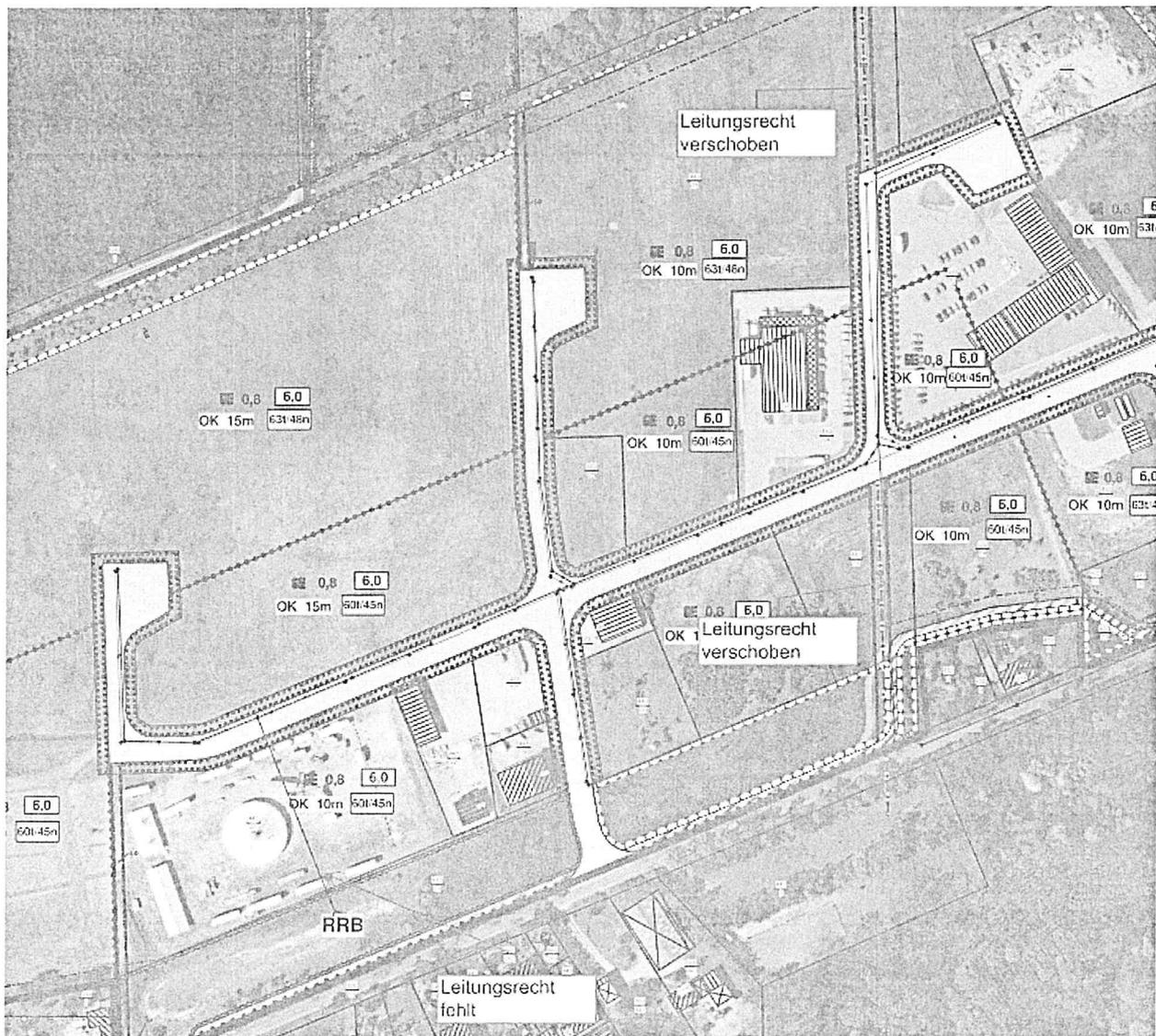


Abb. 3: Diskrepanz zwischen dem Leitungsrecht und dem vorhandenem Kanalsystem. Luftbild © 2016 LGLN

4. Belange von Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung sind daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, die Überwachung der Umweltauswirkungen und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 (3) BauGB verzichtet.

5. Kosten

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die vorhandenen Gegebenheiten.

Der Stadt Helmstedt entstehen keine Kosten in Verbindung mit dem Bebauungsplan.

6. Verfahrensablauf

Durch die 2. Änderung der Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es wird daher das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.