

Vorlage

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung;
- Auslegungsbeschluss, 2. Durchgang -**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 18.07.2008 bis einschließlich 18.08.2008 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 10.07.2008 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Es gibt bereits einen Auslegungsbeschluss, 2. Durchgang (V172a/08), der in den Sitzungen des BUWA (24.11.2009) bzw. des VA (10.12.2009) gefasst wurde. Dieser bereits beschlossenen Entwurfsfassung ging eine Diskussion darüber voraus, ob das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollte. Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.09.2009 entschieden, das Einzelhandelskonzept bei planerischen Regelungen nicht zu berücksichtigen (V141/09).

Nun hat der Rat in seiner Sondersitzung zum DOC am 18.03.2010 der Vereinbarung zur Durchführung bestimmter Verfahrensschritte gemäß BauGB und ROG/NROG bei der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Helmstedt (Ostfalen-Center) zugestimmt, die u.a. die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes mittels einer entsprechenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch zum Inhalt hat (siehe auch § 1 der Vereinbarung).

Konsequenterweise wird deshalb die textliche Festsetzung zum Einzelhandel (TF 4) wieder in die Planung aufgenommen, um das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt in diesen Bauleitplan einfließen zu lassen. Diese textliche Festsetzung war bereits Bestandteil der Entwurfsfassung, die öffentlich ausgelegen hat.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Begründung (ab Seite 15) mit einer entsprechenden Abwägung übernommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Überprüfung der Pumpstation wurde eine orientierende Schallpegelmessung durch den Landkreis Helmstedt durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Nahbereich der Anlage (bis 10 m) der Beurteilungspegel der DIN 18005 überschritten wird. Aus diesem Grund wurde eine neu textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz für diesen Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe TF 2).

Diese Planänderung macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) kann erneut gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

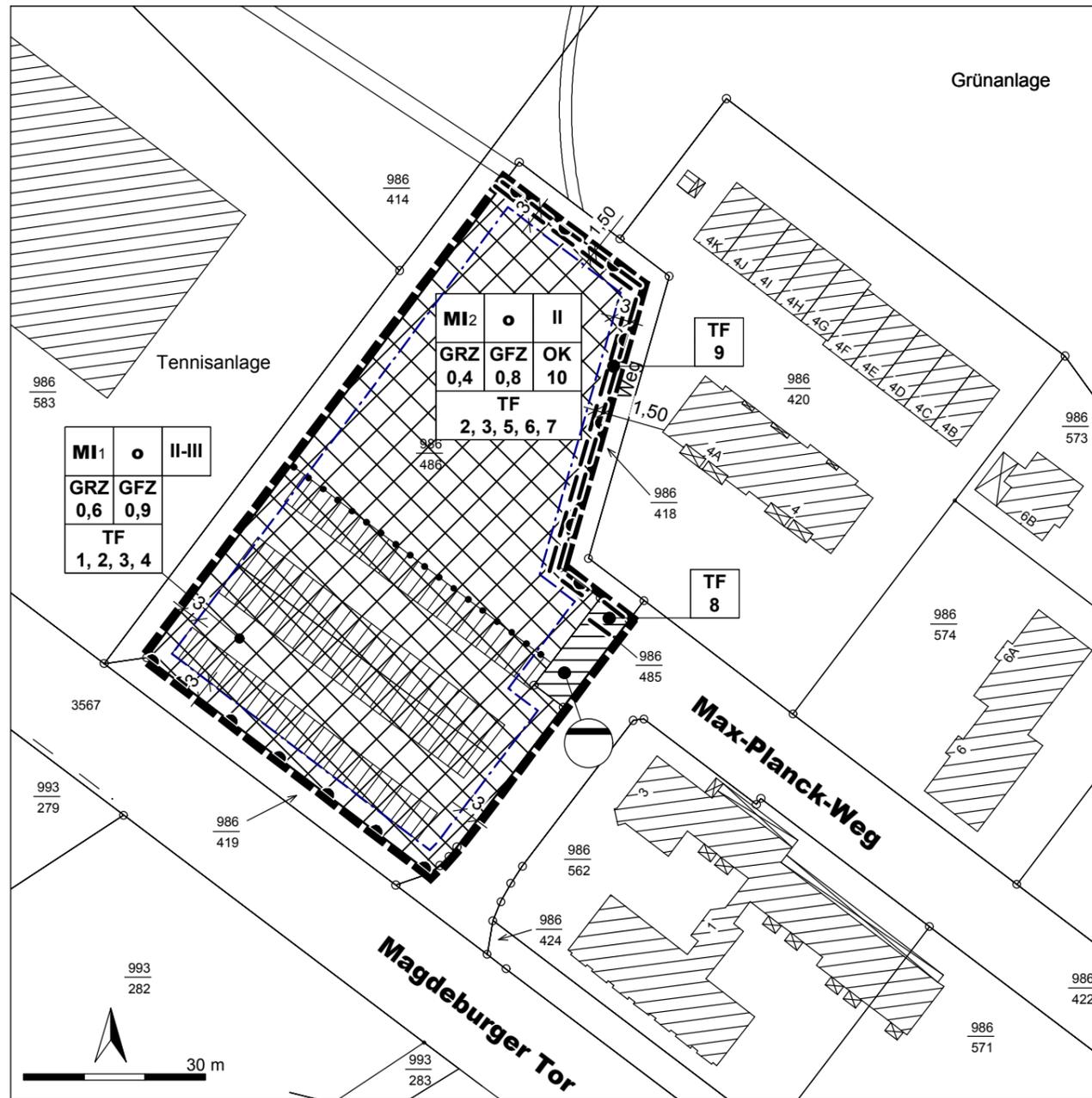
1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung und der Begründung wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung (2. Durchgang) des Bebauungsplanentwurfes soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlagen

Planzeichnung (verkleinert), textliche Festsetzungen, Begründung



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte, Gemarkung Helmstedt, Flur 36,
 Maßstab 1:1.000, L4-7/2006
 Herausgeber: Behörde GLL Wolfsburg
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung @2005 GLL
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI₂  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ
0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ
0,9 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK
10 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Versorgungsanlagen

 Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasser (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Verkehrsflächen

 Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

TF
1, 2 Beachtliche textliche Festsetzungen

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. Q330 Piepenbrink", 4.Änderung

M 1:1.000 - Stand: Oktober 2008

Bearbeitung:

Brokof&Voigts

Lindenplatz 1 - 38375 Frellstedt
 03555 98911 - nv@bvplan.de

Textliche Festsetzung

- TF 1** **Passiver Schallschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die der Straße Magdeburger Tor zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster) von Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen o.ä. haben das resultierende Schalldämmmaß von mind. 30 dB einzuhalten, sofern das Gebäude dichter als 34 m an die stadteinwärts führende Fahrbahnseite herangebaut wird. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.
- TF 2** **Passiver Schallschutz - Abwasserpumpstation** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die der Abwasserpumpstation zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster) von Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen o.ä. haben das resultierende Schalldämmmaß von mind. 30 dB einzuhalten, sofern das Gebäude dichter als 10 m an die Pumpstation herangebaut wird. Dabei ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.
- TF 3** **Garagdächer** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Garagen bzw. Garagenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- TF 4** **Einzelhandel** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
(1) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 BauNVO sind nur zulässig, sofern sie keine der in Abs. 2 genannten, zentrenrelevanten Sortimente dauerhaft anbieten.

(2) Zentrenrelevante Sortimente i.S. des Abs. 1 sind:
- Reformwaren
- Apotheken
- Drogerien
- Parfümerien
- Sanitätshäuser
- Oberbekleidung
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Optik
- Bücher
- Schreibwaren
- Büromaschinen, - einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf
- Foto
- Sportartikel
- Spielwaren
- Fahrräder
- Musikinstrumente und Musikalien
- Glas, Porzellan, Geschenke, Hausrat
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Heimtextilien, Handarbeitsbedarf
- Blumen, Pflanzen
- Zoobedarf
- Babybedarf
- TF 5** **Gliederung des Mischgebietes** (§ 1 (4) BauNVO)
Innerhalb des mit "TF4" gekennzeichneten Bereichs des Mischgebietes sind folgende Nutzungen aus der Aufzählung des § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- TF 6** **Stellplätze und Garagen** (§ 12 (6) BauNVO)
Gem. § 12 (6) BauNVO sind im Mischgebiet 2 nur die Stellplätze und Garagen zulässig, die einer in diesem Mischgebiet 2 liegenden Nutzung eindeutig zugeordnet sind. Stellplätze und Garagen, die Nutzungen dienen, die außerhalb des Mischgebietes 2 liegen, sind ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung (Fortsetzung)

- TF 7** **Gebäudehöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK) ist die Fahrbahnoberfläche des Max-Plank-Weges an der dem Gebäude nächstgelegenen Stelle.
Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete technische Anlage wie z.B. Antennen unberücksichtigt.
- TF 8** **Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das Flurstück 986/485 ist in dem mit "TF6" gekennzeichneten Bereich zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 986/486 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- TF 9** **Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das Flurstück 986/486 ist in dem mit "TF7" gekennzeichneten Bereich zu Gunsten des Versorgungsträgers für Abwasser mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink", 4. Änderung

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Unterlage für die öffentliche Auslage gemäß § 3 (2) BauGB

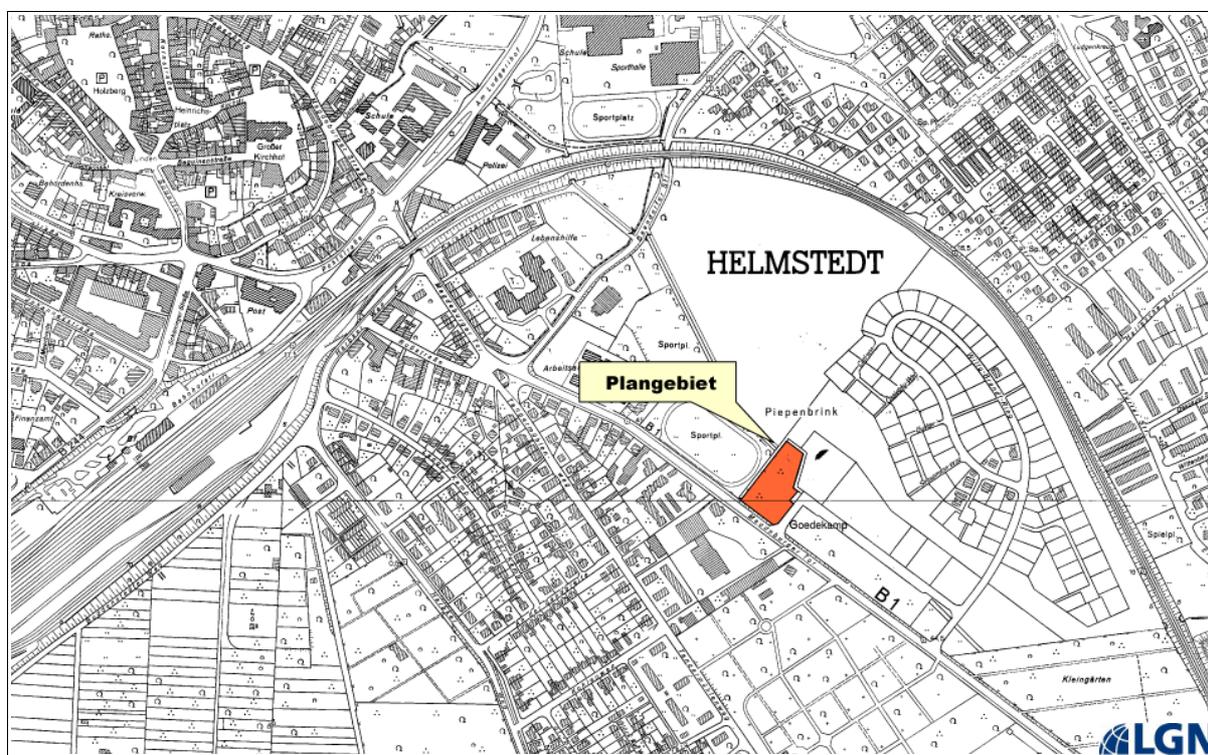


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Kontakt:

Stadt Helmstedt
Fachbereich 31 Planen/Bauen
Markt 1
33350 Helmstedt
05351 17-3100

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Frellstedt, den 4.11.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
1.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
2	Planungsgrundlagen.....	5
2.1	Raumordnung.....	5
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Rechtsgültige B-Pläne.....	6
3	Planung 6	
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Überbaubare Fläche.....	8
3.4	Bauweise.....	8
3.5	Dachbegrünung.....	8
3.6	Versorgungsanlagen.....	8
3.7	Erschließung.....	8
4	Örtliche Bauvorschrift.....	9
5	Planrealisierung / Kosten.....	9
6	Umweltbelange	9
6.1	Planungsvorgaben.....	9
6.2	Natur und Landschaft.....	9
6.2.1	Boden.....	9
6.2.2	Wasser.....	10
6.2.3	Klima/Luft.....	10
6.2.4	Arten und Lebensgemeinschaft.....	10
6.2.5	Landschaftsbild.....	11
6.2.6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	11
6.3	Immissionsschutz.....	11
6.3.1	Schienenverkehrslärm.....	12
6.3.2	Straßenverkehrslärm.....	12
6.3.3	Freizeitlärm.....	12
6.3.4	Sonstige Lärmquellen.....	13
6.3.5	Licht.....	14
6.3.6	Zusammenfassung.....	14
7	Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	15
7.1	Polizeikommissariat Helmstedt, 28.4.2008.....	15
7.2	Landkreis Helmstedt, 7.5.2008.....	17
7.3	Purena, 28.4.2008.....	19
7.4	Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 12.8.2008.....	21
7.5	Siedlungsverein, Schreiben vom 26.6.2008.....	22
7.6	Wohngemeinschaft Max-Planck-Weg 6, Schreiben vom 18.6.2008.....	24

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt durch Maßnahmen der Innenentwicklung auf umweltschonende Weise Bauflächen bereit zu stellen und die städtebaulichen Strukturen effizient zu straffen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist Teil des Bebauungsplans „Piepenbrink“ und wird ca. zur Hälfte als Garagenanlage genutzt. Ein größerer Teil des Grundstücks, der im Bebauungsplan ebenso für Garagen vorgesehen ist, ist noch ungenutzt.

Aus heutiger Sicht erscheint die Ausweitung der Garagenanlage nicht mehr sinnvoll, da keine entsprechende Nachfrage besteht. Insofern soll die Fläche nun als Bauland genutzt werden, was eine Änderung der entsprechenden Festsetzungen des B-Plans erforderlich macht.

Bei den Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich drängten sich Optionen auf, die langfristig auch eine größere bauliche Nutzung im südlichen Teil des betroffenen Flurstücks ermöglichen.

Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen Strukturen soll im Süden eine mehrgeschossige Bebauung für Wohnen und gewerbliche Nutzungen entstehen, während die Höhenentwicklung der Bebauung im nördlichen Teil stärker begrenzt und gewerbliche Nutzungen nur in geringem Umfang zugelassen werden sollen.

Die folgende Abbildung zeigt ein Beispiel der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet mit Handel und Dienstleistung im Süden und zwei „Stadt villen“ im Norden.



Abbildung 2: Bebauungsbeispiel, Maßstab ca. 1.2.000

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der östlich aus dem Stadtgebiet heraus führenden Straße Magdeburger Tor (ehemalige Bundesstraße 1).

Östlich des Änderungsbereichs grenzt der „Max-Planck-Weg“ an, der in das Wohngebiet Piepenbrink führt. Hier liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine kleinere Flächen mit einer Abwasserpumpstation. Nördlich des nach Osten abknickenden Max-Plank-Weges befindet sich eine 3-geschossige Wohnbebauung.

Südlich, über die Straße Magdeburger Tor hinweg, liegt ein Einzelhandel sowie die Lager- und Büroräume eines Sozialwerks.

Tabelle 1: Lage und Größe des Geltungsbereichs

Gemarkung	Helmstedt
Flur	36
Flurstücke	986/486, 986/485
Größe	4.820 m ²

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (vom 21.12.2006) den § 13a BauGB neu in das Baugesetzbuch eingeführt, um die Innenentwicklung der Städte zu stärken. Schon bisher hatte die Nachverdichtung der Siedlungsbereiche in den Grundsätzen der Raumordnung und der Bauleitplanung einen hohen Stellenwert. Mit dem § 13a BauGB fördert der Gesetzgeber die Innenentwicklung gezielt durch materielle und formelle Erleichterungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall: 2.400 m²) beträgt. Ebenso wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder ein nach europäischem Recht geschütztes Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) beeinträchtigt.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

1. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB, d.h.:
 - keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB innerhalb angemessener Frist oder Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht
2. (in diesem Fall nicht zutreffend)
3. (in diesem Fall nicht zutreffend)
4. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im

2.3 Rechtsgültige B-Pläne

Der Bebauungsplan Piepenbrink¹ setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Garagen (GA) fest. Bis auf schmale seitliche Abstandsflächen ist der Bereich in diesem Sinne bebaubar. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung ist für die Garagen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Entlang der Straße Magdeburger Tor ist weiterhin eine 3 m breite Hecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

Außerhalb des Änderungsbereichs bestehen folgende Festsetzungen:

- Verkehrsflächen: Magdeburger Tor, Max-Planck-Weg, Fußweg vom Max-Planck-Weg zur Grünfläche
- Grünfläche: 5 m breiter Streifen zwischen Änderungsbereich und Tennisanlage, Parkfläche im Norden
- Entsorgungsanlage „Abwasser“ direkt östlich des Änderungsbereichs
- Mischgebiet zwischen Magdeburger Tor und Max-Planck-Weg
 - offene Bauweise
 - 2 bis 3 Vollgeschosse
 - GRZ 0,3
 - GFZ 0,9
 - Festsetzungen zum passiven Schallschutz
 - Festsetzung von Dachbegrünung von Garagen
 - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- Allgemeines Wohngebiet nördlich des Max-Planck-Wegs
 - offene Bauweise
 - 2 bis 3 Vollgeschosse
 - GRZ 0,3
 - GFZ 0,9
 - Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. innerhalb der nicht überbaubaren Flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünung von Garagen
 - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Im Westen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tennisanlage Magdeburger Tor“, der die Zulässigkeit der Tennisanlage begründet.

3 Planung

Mit der vorliegenden Änderung sollen die städtebaulichen Strukturen östlich des Änderungsbereichs im Plangebiet entsprechend fortgesetzt werden, um eine sinnvolle Innenverdichtung zu erreichen.

¹ Bebauungsplan Nr. Q246 „Piepenbrink“, rechtsgültig seit 23.12.1992

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 986/486 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit wird die Zulässigkeitsvoraussetzung für Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geschaffen. Bürogebäude sind ebenfalls zulässig. Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch nur im südlichen Teil zulässig sein (siehe unten).

Mit dieser Nutzungsart fügt sich die neue Baufläche gut in die vorhandenen Strukturen ein. Im Südosten und Südwesten schließen vergleichbare Strukturen an, im Nordwesten folgt ein Tennisgelände das hinsichtlich seines Störungsgrades keine Probleme aufwirft und die Nachbarschaft zu den östlich anschließenden Wohnbauflächen ist ebenfalls verträglich.

Die angestrebte Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erscheint auch insbesondere für die direkt an der Straße Magdeburger Tor anliegenden Flächen angemessen, da es sich um eine verkehrsreiche Ortseinfallsstraße handelt.

Mit der einheitlichen Festsetzung eines Mischgebietes im Änderungsbereich entspricht die Änderung nicht exakt der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans (siehe Abschnitt 2.2). Aufgrund des unterschiedlichen Planungsmaßstabes und der detaillierteren Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen im B-Planverfahren, besteht ein Entwicklungsspielraum, der im vorliegenden Fall zur einheitlichen Festsetzung als MI führte. Die Abweichung ist zulässig da die „unberücksichtigte“ WA-Fläche relativ klein ist und eine Verträglichkeit mit der angrenzenden WA-Fläche gegeben ist. Der vorhandene Fußweg bildet hier eine sinnvolle topographische Trennung.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt durch eine textliche Festsetzung eine Klarstellung der Größenbegrenzung sowie eine Einschränkung der zulässigen Sortimente. Die Einschränkung der zulässigen Sortimente ergibt sich aus den städtebaulichen Überlegungen zur Stärkung des Stadtzentrums. Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 das Einzelhandelskonzept beschlossen und es damit als „Richtlinie“ für die örtliche Strukturpolitik hinsichtlich des Einzelhandels festgelegt. Die ausgeschlossenen Sortimente sollen möglichst ausschließlich im Stadtzentrum angeboten werden, um die Funktion des Zentrums für wichtige Dienstleistungen und Handel zu sichern.

Im Mischgebiet 2 wurden zur Strukturierung des gesamten Gebietes und zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung die zulässigen Nutzungen nach der Art ihres Störungsgrades eingeschränkt; entsprechend werden auch die Stellplätze und Garagen auf das erforderliche Maß begrenzt. Dadurch sollen Störungen vermieden werden, die von Stellplätzen und Garagen auf die umliegende Bebauung ausgehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich, der direkt an die Straße Magdeburger Tor angrenzt mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Flächen sollen eine hohe Ausnutzung erfahren. Dies entspricht einer bodenschonenden Baulandentwicklung und fügt sich in die bestehende Situation ein.

Im nördlichen Teil wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um dem Übergang in die direkt anschließende Grünfläche gerecht zu werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Süden auf 3 und im Norden auf 2 begrenzt um ein Einfügen in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten. Im Norden wird zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m begrenzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Anzahl der Vollgeschosse zusätzlich mit einer Mindestanzahl von 2 festgesetzt, um entlang der Ortseinfallsstraße eine angemessene städtebauliche Wirkung der Bebauung zu erreichen. Im nördlichen Bereich wird auf eine Mindestgeschossigkeit verzichtet, da sich im Übergang zur Grünfläche auch eine niedrigere Bebauung einpasst.

Die Geschossflächenzahl wird im Süden mit 0,9 und im Norden mit 0,8 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Dieser Wert gilt auch im südöstlich anschließenden Mischgebiet.

3.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mittels einer Baugrenze festgesetzt. Lediglich ein 3 m breiter Streifen entlang der äußeren Grenze der Baufläche ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da diese den umliegenden Strukturen entspricht.

3.5 Dachbegrünung

Die im Urplan bereits enthaltene Festsetzung zur Begrünung von Garagendächern wird in die Änderung übernommen.

3.6 Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 986/485 befindet sich eine Abwasserpumpstation. Das Flurstück wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Da der nördliche Teil dieses Flurstücks auch als Zufahrt für den nördlichen Teil des Flurstücks 986/486 dienen soll, wird in diesem Bereich zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3.7 Erschließung

Beide Flurstücke des Geltungsbereichs grenzen direkt an den Max-Planck-Weg an, der eine verkehrliche Erschließung bietet. Weiterhin grenzen die Bauflächen im Süden an die Straße Magdeburger Tor. Zu- und Abfahrten werden jedoch entlang der Straße Magdeburger Tor ausgeschlossen, um die vorhandene Lindenallee nicht zu beeinträchtigen. Die Verkehrsführung über den Max-Planck-Weg bietet zudem eine bessere Übersichtlichkeit der Verkehrssituation als dies bei zusätzlichen Zufahrten zwischen den Linden der Allee der Fall wäre.

Um den nördlichen Teil der Baufläche sinnvoll erschließen zu können, soll nördlich der Abwasserpumpstation die Zufahrt auf die festgesetzten Bauflächen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck wird auf dem Flurstück 986/485 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Die Leitungssysteme für die Energieversorgung, Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserversorgung sind im Max-Planck-Weg vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Bebauung ist von hier aus möglich.

Eine Versickerung kann nur nach vorheriger Prüfung durch den Landkreis erfolgen (siehe Stellungnahme des Landkreises vom 7.5.2008)

4 Örtliche Bauvorschrift

Die im Urplan enthaltene Örtliche Bauvorschrift wird nicht in die Änderung übernommen. Die Stadt verzichtet in diesem Bereich auf besondere gestalterische Anforderungen.

5 Planrealisierung / Kosten

Das Flurstück 986/486 befindet sich in Privatbesitz und steht zur Umsetzung der Planinhalte zur Verfügung. Kurz- bis mittelfristig ist jedoch nur mit Veränderungen im nördlichen, bisher unbebauten Bereich zu rechnen, da die Garagenanlage im Moment noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks darstellt.

Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten soll noch vor Abschluss dieses Änderungsverfahrens zwischen den Beteiligten vertraglich vereinbart werden.

Der Stadt entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6 Umweltbelange

Wie bereits in Abschnitt 1.3 erläutert, werden auf diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a BauGB über das beschleunigte Verfahren angewandt. Hinsichtlich der Umweltbelange sind danach nicht die formalen Vorgaben der Umweltprüfung und des Umweltberichtes anzuwenden. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigende Belange. Hinsichtlich der Eingriffsregelung entfällt im vorliegenden Fall ferner die Ausgleichspflicht.

6.1 Planungsvorgaben

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sowie denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises nennt für diesen Bereich keine konkreten Vorgaben.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Boden

Der Geltungsbereich ist bereits zum Teil durch eine Garagenanlage bebaut, so dass der Boden in diesem Bereich bereits gestört ist. Auf der Grundfläche der Bebauung sind die Bodenfunktionen vollständig ausgesetzt. Die zwischen den Garagen verlaufenden, geschotterten Wege lassen noch einen Teil der Bodenfunktionen zu. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt hier flächenhaft.

Der nördliche Teil des Flurstücks ist bisher nicht bebaut. Hier steht noch relativ unveränderter Boden an. Der hier anstehende Löß über tertiären Sedimenten bietet eine gute Ertragsfähigkeit, einen guten Schutz des Grundwasser und eine mäßige hydraulische Durchlässigkeit. Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nachbarschaft bestehen jedoch Verunreinigungen, die zur Zeit saniert werden sowie Flächen für die ein Anfangsverdacht auf Verunreinigungen besteht (siehe Stellungnahme des Landkreises vom 7.5.2008).

6.2.2 Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Das Grundwasser ist aufgrund der Bodenart und des Grundwasserabstandes im Geltungsbereich gut geschützt.

Das Niederschlagswasser der Garagen wird zum Teil durch die Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet. Auf den geschotterten Wegen erfolgt eine Versickerung. Nur bei Starkniederschlägen ist hier mit Oberflächenabfluss zu rechnen.

6.2.3 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist entsprechend klimatisch und lufthygienisch vorgeprägt.

Aus der topographischen Situation der Fläche und seines Umfeldes ergeben sich keine besonderen siedlungsklimatischen Funktionen.

6.2.4 Arten und Lebensgemeinschaft

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Arten und Lebensgemeinschaften wird aus der Betrachtung der Biotoptypen abgeleitet, die integrative Indikatoren für dieses Schutzgut darstellen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Garagenanlage eingenommen und weist nur wenige ökologisch bedeutsame Strukturen auf. Südwestlich und südöstlich der Anlage wurden bodendeckende Gehölze (Rosen und Cotoneaster) gepflanzt. Positiv im Sinne einer Sicherung von Mindestfunktionen ist die Dachbegrünung, die dank ihrer spärlichen Vegetation einen Teillebensraum für Insekten darstellt und daher auch der Vogelwelt als Jagdrevier dient. Besondere ökologische Funktionen sind ihr jedoch nicht zuzuschreiben.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird von einem extensiven Scherrasen eingenommen, der aufgrund der mehrmaligen Mahd und der Störungsintensität durch Spaziergänger nur geringe ökologische Funktionen entfalten kann.

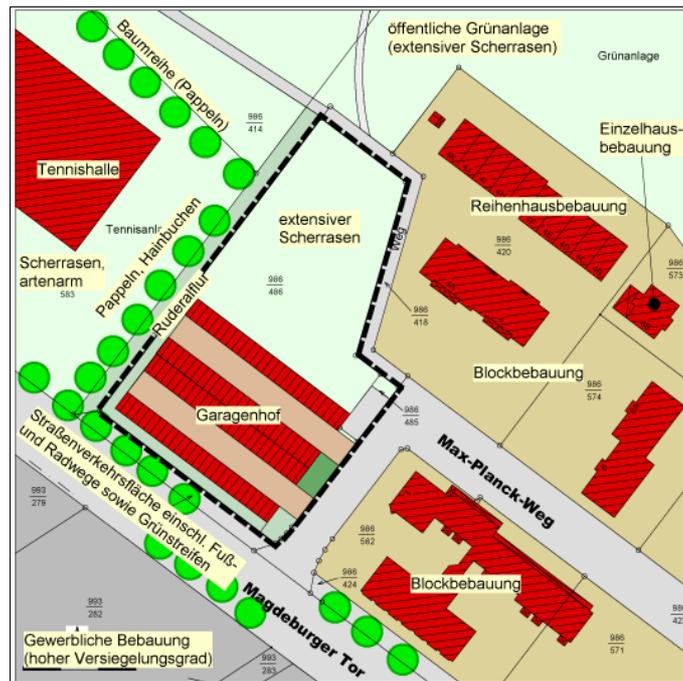


Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen im Änderungsbereich

6.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist vor allem durch die mehrgeschossige Bebauung zwischen Max-Planck-Weg und Magdeburger Tor im Südosten und die großvolumige Tennishalle im Nordwesten geprägt. Die Grünflächen des Tennisgeländes und deren Baumbestand vermitteln jedoch auch schon in die im Nordosten angrenzende Grünfläche. Weiterhin ist die verkehrsreiche Orteinfallsstraße Magdeburger Tor bedeutend.

6.2.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung im Plangebiet von Garagenanlage zu Mischgebiet geändert werden. Damit kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung. Die Betroffenheit der Bodenfunktionen, der mit diesen verbundenen Funktionen des Wasserhaushaltes und des Klimas, sowie die Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften ändert sich nicht erheblich.

Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes kann durch die nun geplante wesentlich höhere Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung unterstellt werden, da sich die möglichen Gebäudehöhen in den umliegenden Bestand einfügen werden. Landschaftsästhetisch wertvolle Elemente sind von der Planung nicht betroffen.

6.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich einwirkender Lärmimmissionen sind der Straßenverkehr auf der Straße Magdeburger Tor, der Schienenverkehr auf der Strecke nach Magdeburg und das benachbarte Tennisgelände zu betrachten.

6.3.1 Schienenverkehrslärm

Zur Erfassung des Bebauungsplans wurde 1992 ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Immissionsbelastungen durch die Schienenstrecke ermittelte. Infolge der ermittelten Immissionen wurden neben aktiven Schallschutzmaßnahmen der Mindestabstand der Bebauung so gewählt, dass die Richtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist jedoch deutlich weiter von der Bahnlinie entfernt, so dass für diesen Bereich deutlich geringere Belastungen zutreffen.

Informationen zu dieser Immissionsart gibt auch der Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt von 1998. Danach ist nachts (kritische Tageszeit) mit Immissionen zwischen 50 und 55 dB(A) zu rechnen. Der Richtwert laut Beiblatt der DIN 18005 beträgt für diese Lärmart bei einem Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Es ist also mit einer geringfügigen Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

6.3.2 Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms stellt das Gutachten zum Ursprungsplan ebenfalls eine Überschreitung der Vorsorgewerte der DIN 18005 fest und schlägt vor, bei Gebäuden, die dichter als 34 m an die Straße heran rücken, passiven Lärmschutz vorzusehen. Die MI-Richtwerte nach der 16. BImSchV werden eingehalten. Der B-Plan setzt einen Mindestwert von 30 dB für das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile fest, das auf der Straße Magdeburger Tor zugewandte Gebäudeteile anzuwenden ist, die einen Abstand von 34 m zur Fahrbahnkante unterschreiten.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt weist für diesen Bereich überwiegend Ergebnisse unter den Richtwerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aus. Nur der ca. 34m breiten Streifen direkt an der Straße weist sowohl höhere Tag- als auch Nachtwerte auf. Im Schallimmissionsplan der Stadt Helmstedt sind das Einkaufszentrum am Magdeburger Berg und die Umgehungsstraße bereits berücksichtigt. Die Immissionswerte haben sich dadurch entlang der Straße aber nur geringfügig verbessert. Insofern sind die Überlegungen des Ursprungsplan auch auf diese Änderung anwendbar.

Die textliche Festsetzung des Urplans zum passiven Schallschutz für das benachbarte Mischgebiet wird für das nun festgesetzte Mischgebiet übernommen.

6.3.3 Freizeitlärm

Hinsichtlich des Freizeitlärms ergeben sich tagsüber Immissionen aus dem westlich gelegenen Tennisgelände. Zu Nachtzeiten findet auf den Außenplätzen kein Spielbetrieb statt.

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten zur Errichtung der Tennisanlage kann von einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ausgegangen werden. Konkrete Ergebnisse liegen jedoch nur für die östlich anschließende Wohnbebauung und südlich der Straße Magdeburger Tor vor.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den Orientierungswerten, so dass für den Geltungsbereich eine Unterschreitung der Orientierungswerte angenommen werden kann.

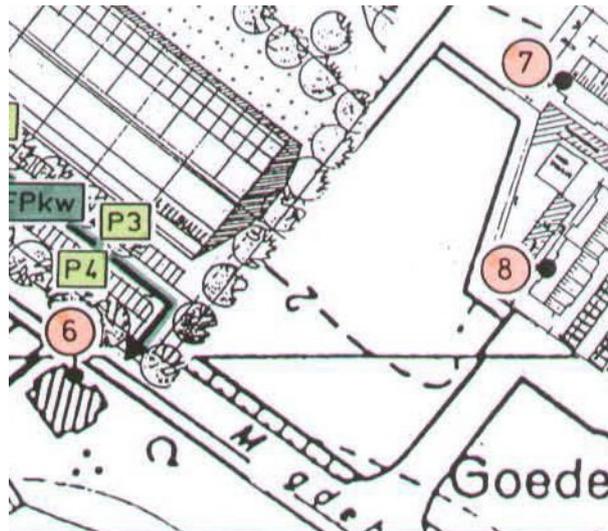


Abbildung 5: Auszug aus der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens „Errichtung einer Tennishalle“

Tabelle 2: Beurteilungspegel Freizeitlärm (Auszug aus der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens „Errichtung einer Tennishalle“)

Aufpunkt	Stockwerk	Beurteilungspegel	
		tags	ungünstigste Nachtstunde
6	EG	47,7	
	1.OG	48,7	
7	EG	44,0	22,7
	1.OG	44,5	24,1
	2.OG	44,4	24,6
	3.OG	44,4	25,1
8	EG	42,3	27,0
	1.OG	43,1	27,9
	2.OG	43,4	28,6
	3.OG	43,6	29,2

6.3.4 Sonstige Lärmquellen

Als weitere Lärmquelle ist die Abwasserpumpstation im Änderungsbereich zu beachten. Durch eine Messung des Landkreises Helmstedt wurde ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) im Abstand von 3 m zur Pumpstation ermittelt. Da dieser Wert sowohl für die Tages- als auch für die Nachtstunden anzuwenden ist, ergibt sich nachts eine Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm sowie der DIN 18005 um 10 dB(A). Der für die Nachtstunden anzuwendende Grenzwerte von 45 dB(A) wird erst in einer Entfernung von 10 m erreicht. Um eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen auszuschließen erfolgt eine Festsetzung zum passiven Schallschutz entsprechend der für den Verkehrslärm. Damit werden besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

der Schlafräume sowie anderer Räume mit hohem Schutzanspruch gestellt, die im Nahbereich der Pumpstation liegen.

6.3.5 Licht

In den Abendstunden des Winterhalbjahres ist die lichtdurchlässige Giebelfassade der Tennishalle durch deren Innenbeleuchtung hell erleuchtet, so dass dies auch in benachbarten Frei- und Wohnräumen wahrzunehmen ist. Da es sich um eine großflächige Lichtquelle handelt, geht von ihr keine Blendwirkung aus. Insgesamt kann von einer Verträglichkeit mit der geplanten Mischgebietenutzung ausgegangen werden.

6.3.6 Zusammenfassung

Die Änderung der zulässigen Nutzung von Garagenanlage zu Mischgebiet lässt für die Umweltschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der mit dem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung sind die Immissionen der Bahnstrecke der Straße Magdeburger Tor und der Tennisanlage beachtlich. Die Immissionen der Verkehrsanlagen überschreiten dabei die Vorsorgewerte der DIN 18005. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Innenverdichtung und einer für die Einfallstraße angemessenen Bebauung werden diese Überschreitungen jedoch im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Für die Immissionen der Bahn ist nur eine geringe Überschreitung der Richtwerte anzunehmen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten, so dass Festsetzungen zu passiven Schallschutz entbehrlich sind.

Die Immissionen der Straße überschreiten in Fahrbahnnähe jedoch auch die Grenzwerte der 16. BImSchV, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Es erfolgt eine Festsetzung mit entsprechenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile.

7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

7.1 Polizeikommissariat Helmstedt, 28.4.2008



Niedersachsen

Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung

Polizeikommissariat Helmstedt • Am Ludgerihof 2 • 38350 Helmstedt

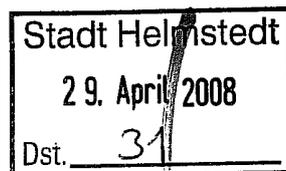
Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: **200800550304-001**
Unsere Nachricht:

Hauptsachbearb.: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102

Bearbeitet von: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153

Datum: **Helmstedt, 28.04.2008**



ABVERFÜGUNG
(Urschriftlich)

Ihr Aktenzeichen:

612610/Q330

- nach Erledigung zu Ihrem Aktenzeichen übersandt.

Im Auftrage:


Schmidt, PHK

Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung
Vorgangsnummer
200800550304-001

38350 Helmstedt, 28.04.2008
Am Ludgerihof 2
Tel.: 05351/521-0
Fax: 05351/521-150

Sachbearbeiter: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153

Aus polizeilicher Sicht werden für die Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. Q 330 "Piepenbrink" (4. Änderung) folgende Hinweise gegeben:

Im Baugebiet Piepenbrink wurde in der Vergangenheit mehrfach auf Probleme mit dem ruhenden Verkehr hingewiesen. Durch den Wegfall des Garagenhofes könnte sich der Parkdruck noch mehr verstärken. Erfahrungsgemäß entsteht in Neubaugebieten nach ca. 10 bis 15 Jahren durch die Motorisierung des Nachwuchses ein erhöhter Kraftfahrzeugbestand mit den entsprechenden Problemen für den ruhenden Verkehr.

Gegen einen Wegfall von Parkmöglichkeiten bei einem zusätzlich erzeugten Bedarf durch Gewerbeflächen bestehen deshalb Bedenken.

Die Zufahrt zu den geplanten Stadtwillen befindet sich genau im Kurvenbereich und liegt damit ein wenig unglücklich. Da das Gebiet als Zone-30 ausgeschrieben ist, kann die Zufahrt aus polizeilicher Sicht mitgetragen werden.



Schmidt, PHK

Abwägung:

Es ist nicht Ziel der Planung, den Garagenhof aufzulösen. Im Gegenteil, der derzeitige Vermietungsstand belegt die Nachfrage und letztendlich die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer. Die Planänderung ermöglicht lediglich auch andere Nutzungen auf dem Grundstück und ist ausgerichtet auf langfristige Verschiebungen hinsichtlich der Garagennachfrage. Bei neuen baulichen Anlagen sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten. Der Hinweis zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Landkreis Helmstedt, 7.5.2008



LANDKREIS HELMSTEDT

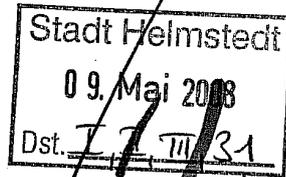
DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt



Amt:
Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen 63/6301 Datum 07.05.2008

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/Q 330; 17.04.2008

Durchwahl
05351/121-2204

Betreff

**Bauleitplanung - 4. Änderung des Bebauungsplanes "Piepenbrink";
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Stadt beabsichtigt, für eine Teilfläche des Baugebietes „Piepenbrink“ am westlichen Ende des Max-Planck-Weges, die bisher mit einer Festsetzung als „Fläche für Garagen“ überzogen war, nunmehr ein „Mischgebiet“ festzusetzen und damit die Möglichkeit für eine höherwertige Nutzung zu eröffnen, die der Qualität des Standortes innerhalb des Stadtgefüges eher angemessen ist. Dazu gehört auch die Zulassung eines Maßes der baulichen Nutzung, das die in der Umgebung geltenden Werte deutlich übersteigt. Zugleich soll die bisher festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser“ zu Lasten der bisherigen „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ erweitert werden. Formal soll diese Änderung unter Anwendung des § 13a BauGB, also als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen.

Gegen die verfolgte Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nachdem bei Anwendung des § 13a BauGB etwaige Eingriffe schon von Gesetzes wegen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten und deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Kompensation nicht mehr erforderlich ist. Abgesehen davon dürften sich zusätzliche Einbußen für den Naturhaushalt aus der zukünftigen Planfassung im Vergleich zur bisherigen kaum ergeben; insoweit folge ich den Aussagen im Abschnitt 6.2.6 der Entwurfsbegründung. Zu den Abschnitten 6.2.1 bis 6.2.5 weise ich darauf hin, dass ein Vergleich zwischen bisherigen und zukünftigen Festsetzungen ausreichen würde; auf die tatsächliche Situation braucht angesichts der rechtswirksam bestehenden Überplanung nicht mehr abgestellt zu werden.

In den Planungsüberlegungen spielt der Immissionsschutz in mehrfacher Hinsicht eine Rolle, da der aktuelle Planbereich an einer Hauptausfallstraße, in der Nachbarschaft einer

- 2 -

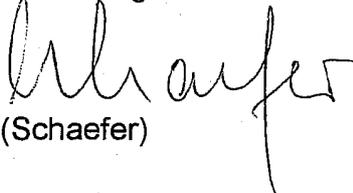
Tennisanlage und im weiteren Umfeld einer Haupteisenbahnstrecke liegt. Als Grundlage für ihre Überlegungen greift die Stadt auf ihren Schallimmissionsplan sowie auf schalltechnische Gutachten zurück, die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Planung des Baugebietes „Piepenbrink“ und der Errichtung der Tennisanlage erstellt worden sind. Um auch den empfindlicheren Nutzungen aus dem Katalog des § 6 BauNVO einen angemessenen Schutz vor Immissionen zu gewährleisten, wird die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Piepenbrink“ enthaltene textliche Festsetzung Nr. 2 als neue textliche Festsetzung Nr. 1 hierher übernommen. Zwar ergibt sich in meinen Augen die Frage, inwieweit sich seit 1992 bzw. seit 1998 die Verkehrsbedeutung der Magdeburger Straße und damit die Immissionsbelastung der anliegenden Grundstücke durch die Realisierung des Einzelhandelsschwerpunktes am Magdeburger Berg und durch die Fertigstellung der Südumgehung im Zuge der B 1 verändert hat, grundsätzlich lassen die genannten Ausgangsinformationen das gedachte „Mischgebiet“ jedoch planbar erscheinen.

Im Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung wird dargestellt, dass die geänderte Fassung des Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die diesbezüglichen Überlegungen sind durchaus überzeugend und halten sich innerhalb desjenigen Rahmens, den die Rechtsprechung für das „Entwickeln“ gezogen hat. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist also offenbar nicht beabsichtigt und wird auch in dem Stellungnahmeersuchen nicht angekündigt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll nach dem Abschnitt 3.7 der Entwurfsbegründung durch zentrale Ableitung erfolgen. Dies stellt aus hiesiger Sicht einstweilen die einzige denkbare Lösung dar: Einerseits befinden sich unmittelbar jenseits der Magdeburger Straße Flächen, die in der Vergangenheit über längere Zeit gewerblich genutzt worden sind, ohne dass jedoch schon nähere Informationen darüber ermittelt worden sind. Das begründet einen allgemeinen Anfangsverdacht in Bezug auf Bodenverunreinigungen. Außerdem befindet sich in geringer Entfernung westwärts ein bekannter Altstandort, dessen Sanierung noch nicht abgeschlossen ist. Würde Niederschlagswasser gezielt versickert werden, so bestünde die Gefahr, dass etwaige Schadstoffe ausgewaschen und unkontrolliert im Boden verteilt würden.

Inwieweit sich aus der Durchführung des geänderten Bebauungsplanes eine zusätzliche Kostenbelastung für die Stadt ergeben wird, ist aus der Entwurfsbegründung nicht ersichtlich.

Im Auftrage



(Schaefer)

Abwägung:

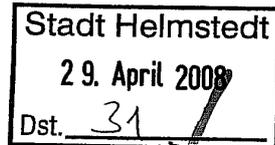
nicht erforderlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.3 Purena, 28.4.2008

Purena GmbH · Ohrleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
 Fachbereich Planen und Bauen
 Markt 1
 38350 Helmstedt



Datum
 28. April 2008

Ansprechpartner
 Herr Seelig

Unser Zeichen
 060501 TOW/se-sl

Bebauungsplan Nr. Q 330 „Piepenbrink“, 4. Änderung Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 17.04.2008 übersandten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich im südlichen Bereich (Magdeburger Tor) eine Trinkwasserleitung PVC DN 300 befindet. Des Weiteren liegen im östlichen und nördlichen Bereich eine Trinkwasserleitung PE da 225 inkl. Hausanschlüssen.

Sollten Bautätigkeiten im Bereich dieser Leitungen und Hausanschlüsse erforderlich werden, ist die genaue Lage und Tiefe vor Ort durch Querschnitte oder Suchschachtungen zu ermitteln. Des Weiteren sind diese bei Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu sichern.

Weitere Informationen können sie auch dem Anschreiben der E.on Avacon entnehmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Purena GmbH
 Netzgebiet Süd / Ost

i. V.
 Bernd Seelig

i. A. Silke Lange

purena



Wasser für die Region.



Purena GmbH
 Ohrleber Weg 5
 38364 Schöningen

Postfach 37 02
 38027 Braunschweig

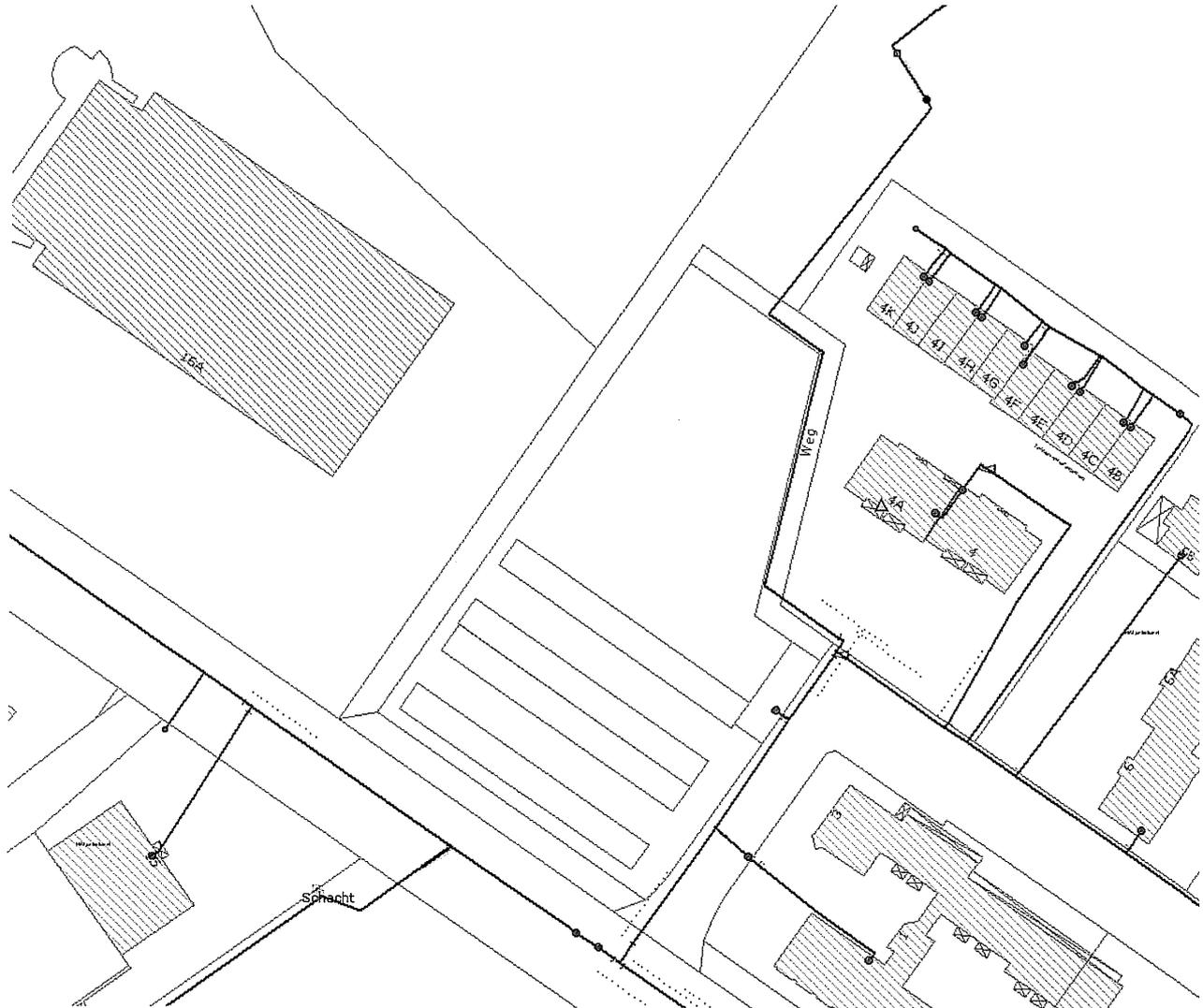
Tel. (05352) 939-38896
 Fax (05352) 939-38909
 Mail bernd.seelig@purena.de
 Web www.purena.de

Bankverbindung:
 Nord/LB Helmstedt
 BLZ 250 500 00
 Kto 5055496

Sitz der Gesellschaft:
 Braunschweig

Registergericht:
 Amtsgericht Braunschweig
 HRB 5414

Geschäftsführung:
 Dipl.-Ing. Jürgen Schodder



Diese Planungsunterlage ist Eigentum der Avacon AG. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung.

Ohne Gewähr für die Richtigkeit.

Genaue Lage und Tiefe unserer Anlagen sind durch Handschachtungen zu ermitteln.

Die Weitergabe dieses Plans an Dritte bedarf unserer Genehmigung.

Stillgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten.

e-on | Avacon

Datum: 28.04.2008 11:47:51 Rechts:3638290 Hoch:5789521
 Ansichtsfaktor:1:1000
 Gauss-Krüger 3er Streifen Besselellipsoid Potsdamdatum in Metern
 Ort: Helmstedt
 Strasse: "Piepenbrink" Bereich Magdeburger Tor /
 Max-Planck-Weg
 Hausnummer:

Abwägung:

nicht erforderlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen berücksichtigt.

7.4 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 12.8.2008



LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Amt:
Bauordnungsamt
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de
Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen 63/6301 Datum 12.08.2008

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/Q 330; 10.07.2008

Durchwahl
05351/121-2204

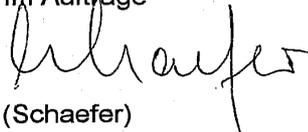
Betreff

**Bauleitplanung - 4. Änderung des Bebauungsplanes "Piepenbrink";
hier: erneute Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches
(BauGB)**

Zum Entwurf der o.g. Bebauungsplan-Änderung habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 07.05.2008 eine Stellungnahme abgegeben und darin der verfolgten Planungsabsicht grundsätzlich zugestimmt, zugleich aber auch einige Planungsbeiträge zu einzelnen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Diese Planungsbeiträge hat die Stadt zur Kenntnis genommen und auf den Seiten 17 und 18 der Entwurfsbegründung dokumentiert. Die damals vorgeschlagenen Fortschreibungen und Ergänzungen z.B. an den Abschnitten 6.2.1 bis 6.2.5 sowie 6.3.2 der Entwurfsbegründung sind bisher allerdings nicht erfolgt; ich wiederhole deshalb die diesbezüglichen Hinweise.

Eine inhaltliche Änderung gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aus dem April 2008 hat sich inzwischen insofern ergeben, als eine neue textliche Festsetzung als Nr. 5 eingefügt worden ist, die eine Abhängigkeit zwischen den im „MI 2“ realisierten Nutzungen und den zulässigen Einstellplätzen schafft, wie § 12 Abs. 2 BauNVO sie für Wohngebiete grundsätzlich enthält. Diese Änderung berührt keine öffentlichen Belange, die ich gegenüber der Stadt zu vertreten hätte.

Im Auftrage


(Schaefer)

Abwägung:

Die Stadt hält eine kurze Bestandsbeschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes als Beurteilungsgrundlage für die städtebauliche Planung für notwendig, auch wenn sich daraus keine Auswirkungen auf die Eingriffsregelung ergeben. Ggf. könnten sich aus diesen Angaben andere Planungsansätze ergeben.

Hinsichtlich der Immissionsbeurteilung wurde der Schallimmissionsplan von 1998 herangezogen, der das Einkaufszentrum am Magdeburger Berg bereits berücksichtigt. Die Entlastungseffekte der Umgehungsstraße sind in diesen Berechnungen bereits berücksichtigt.

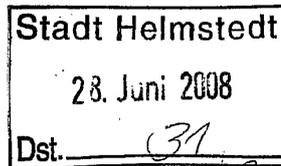
7.5 Siedlungsverein, Schreiben vom 26.6.2008

Siedlungsverein Piepenbrink
-Vorsitzende-

Helmstedt, 26. Juni 2008
Carl von Ossietzky Weg 3
Tel. 05351-542469

Stadt Helmstedt
Fachbereich Bauen und Planen
z. Hd. Frau Schneider
Markt 1

38350 Helmstedt



Bauleitplanung Helmstedt, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Q 330 „Piepenbrink“

Sehr geehrte Frau Schneider,

der Siedlungsverein Piepenbrink unterstützt die Argumente der Wohngemeinschaft Max-Planck-Weg 6 in Helmstedt. Bereits nach Änderung des Bebauungsplanes mit der Bebauung durch Reihenhäuser hinter dem Haus 4 entstand eine sehr enge Bebauung, die durch den geänderten Bebauungsplan Nr. Q 330 noch verstärkt wird. Die Privatsphäre wird durch die zu erwartende enge Bebauung quasi aufgehoben. Alleine der Gedanke, dass sich die Anwohner ungewollt aber nicht verhinderbar ständig auf den Tisch sehen, ist für uns keine angenehme Vorstellung. Wir gehen davon aus, dass auch Sie sich unter diesen Bedingungen in Ihrer Privatsphäre eingeschränkt fühlen würden!

Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt unbefriedigend. Durch viele Besucher u. a. des Piepenbrink-Caffee's (über dessen Frequentierung wir uns allerdings auch sehr freuen), des Friedhofes etc. werden private Stellflächen unser Mitbewohner des Max-Planck-Weges unberechtigterweise genutzt. Wir gehen davon aus, dass sich diese Situation durch einen eventuellen Wegfall der Garagenplätze noch erheblich verstärken wird! Außerdem bitten wir um Berücksichtigung der zu erwartenden Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs auf dem Max-Planck-Weg.

Darüber hinaus weisen wir aus eigener Erfahrung darauf hin, dass die geplanten Grundstücke auf der vorhandenen Grünfläche unmittelbar an der Schmutzwasserpumpstation angrenzen. Obwohl die Helmstedter Abwasserversorgung in den letzten Jahren um Beseitigung der Geruchsbelästigung bemüht war, gehen von dieser Pumpstation in den Sommermonaten weiterhin penetrante Gerüche aus, die die Bewohner des Piepenbrink-Wohngebietes aber auch die Besucher vom Magdeburger Berg und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Anlieger der Magdeburger Straße nebst Supermarkt- und Friedhofbesuchern sehr belästigt! Jahreszeitunabhängig verursacht die Station laute Pumpgeräusche, die den Wohn- und Erlebniswert der angedachten Grundstücke massiv negativ beeinträchtigen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Siegfried Dehning Thomas Heinecke

Abwägung:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird im Änderungsbereich eine bauliche Dichte ermöglicht, wie sie in den umliegenden Flächen ebenfalls besteht. Dabei wird keine Gartenzone beansprucht, sondern eine Baulücke die ausschließlich im Osten an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und dabei durch einen Fußweg bzw. den Max-Planck-Weg von den bebauten Grundstücken getrennt wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnnutzung ist daher nicht anzunehmen.

Es ist nicht Ziel der Planung, den Garagenhof aufzulösen. Im Gegenteil, der derzeitige Vermietungsstand belgt die Nachfrage und letztendlich die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer. Die Planänderung ermöglicht lediglich auch andere Nutzungen auf dem Grundstück und ist ausgerichtet auf langfristige Verschiebungen hinsichtlich der Garagennachfrage. Bei neuen baulichen Anlagen sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten. Ein besonderer Mangel an Flächen für den ruhenden Verkehr ist bei Wegfall des Garagenhofes für diesen Bereich nicht zu erwarten. Die bauliche Dichte und das verbleibende Stellplatzangebot entsprechen denen in anderen Teilen der Stadt.

Nach Angaben der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) handelt es sich bei der Pumpstation um eine für Wohngebiete geeignete Anlage.

Die Abwasserbeseitigung und damit auch bestimmte damit verbundene technische Anlagen sind notwendiger Bestandteil der Baugebiete und daher zu tolerieren. Für die neu festgesetzte Baufläche ergibt sich im Nahbereich der Anlage (bis 10 m) ein Beurteilungspegel, der über den Grenzwerten der TA-Lärm und der DIN 18005 liegt. Zum Schutz sensibler Nutzungen erfolgt eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für diesen Bereich.

Hinsichtlich der neu geplanten Bauflächen handelt es sich um ein Mischgebiet, in dem im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme noch etwas höhere Immissionen zu tolerieren sind, als im benachbarten Wohngebiet. Durch eine zusätzlich aufgenommene textliche Festsetzung wird nun der Schutz sensibler Nutzungen im Nahbereich der Pumpstation (< 10 m) geregelt.

Schmutzwasser wird nach den "allgemein anerkannten Regeln der Technik" in straßenbegleitenden MW- oder SW-Kanälen zur Kläranlage transportiert. Diese Kanäle haben Einläufe oder Schachtdeckel, durch die ein Luftaustausch stattfindet. Dies wird allgemein von der Bevölkerung akzeptiert. Zur übermäßigen Geruchsbildung kann es bei anhaltendem Trockenwetter und groß dimensionierten MW-Kanälen und/oder geringem Gefälle kommen oder durch eine lange Aufenthaltsdauer unter Sauerstoffentzug in einer Druckleitung oder Pumpstation bei geringen SW-Mengen. Beides ist trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Das Pumpwerk Piepenbrink ist Bestandteil der "Druckleitungsspanne", hier laufen Schmutzwasserströme aus den nordöstlichen Stadtteilen zusammen, es gibt kaum Verweilzeiten des Wassers. Insofern ist von einer üblichen (geringen) Belastung auszugehen, die der geplanten Wohnnutzung zuzumuten ist.

7.6 Wohngemeinschaft Max-Planck-Weg 6, Schreiben vom 18.6.2008

Wohngemeinschaft
Max-Planck-Weg 6
38350 Helmstedt

Helmstedt, den ~~23.05.2008~~
18.6.2008

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
z. Hd. Frau Schneider
Rathaus
Markt 1



Wolfgang Veltz

WS 19.6

38350 Helmstedt

Bauleitplanung Helmstedt, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Q 330 „Piepenbrink“

Sehr geehrte Frau Schneider,

gegen eine Bebauungsplanänderung des Garagengrundstückes und der dazugehörigen Grünfläche am Max-Planck-Weg/Piepenbrink in Helmstedt legen wir Widerspruch ein.

Die Flora und Fauna wird erheblich gestört. Auf dieser Grünfläche fühlen sich zu den unterschiedlichen Jahreszeiten verschiedene Tierarten wohl. Die Vogelwelt ist dort zu Hause. Sie reiht sich wunderbar in die übrige Landschaft ein (Park). Es paßt auch wunderschön zu der Anlage des HTV. Die Bäume und die grüne „Umrandung“ der Halle sind gut anzusehen. Auch ist es schöner, auf eine grüne Fläche zu schauen, als auf Wohnhäuser. Mit diesem Gedanken und im Vertrauen auf eine verlässliche Bauplanung wurden von den meisten Bewohnern die umliegenden Wohnungen gekauft oder z. T. gemietet. Wie bereits durch Änderung der Bebauung hinter dem Hause 4 soll nun die Aussicht weiter verbaut werden.

Durch diese Einschränkung dürfte der Wohnwert erheblich sinken, welches zwangsläufig einen Wertverlust des Wohnraumes nach sich zieht.

Hinzu kommt, dass der Verkehr vor Jahren längst nicht so belastend war wie er heute ist und durch weitere Bebauung werden wird.

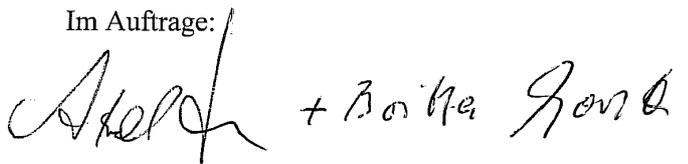
Da ist zunächst das Altenheim, was viele Besucher – zumindest – am Wochenende mit sich bringt. Das Cafe am CAP ist auch täglich gut besucht. Alle Besucher benötigen Parkplätze und finden sie nicht immer vor dem Altenheim, so dass auch die privaten Parkplätze der Häuser 4 und 6 manchmal von Fremden beparkt werden. Ebenfalls befinden sich im Gebäude des Altenheims Gesundheitspraxen, die zeitweise gut besucht sind. Auch suchen die Nutzer des Parkes am Piepenbrink ihre Parkplätze dort. Jeder benötigt einen Parkplatz und der Weg führt über den Max-Planck-Weg. Seitdem die Öffentliche Versicherung und auch die beiden Ärzte Mehnert sich am Max-Planck-Weg niedergelassen haben, ist eine noch größere Fluktuation zu verzeichnen.

- 2 -

Wir als Anwohner befürchten, dass durch den evtl. späteren Wegfall von Garageneinheiten ein noch größerer Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

Eine direkte Bebauung an der angrenzenden Schmutzwasserpumpstation dürfte durch regelmäßig auftretenden Fäkalgeruch und die damit verbundene Lärmbelästigung durch die Pumpstation zu Problemen führen.

Im Auftrage:


(Axel Garske) + (Britta Garske)

Anlagen: 6 Unterschriftenlisten

Abwägung:

Im Plangebiet sind keine Tier- oder Pflanzenarten von besonderem Wert vorhanden. Die dort vorhandene Lebensgemeinschaft wird durch die Bebauung weitgehend verdrängt. Eine Bebauung ist jedoch bereits auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans möglich (Garagen). Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht lediglich eine andere Form baulicher Nutzung vor.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird im Änderungsbereich eine bauliche Dichte ermöglicht, wie sie in den umliegenden Flächen ebenfalls besteht. Dabei wird keine Gartenzone beansprucht, sondern eine Baulücke die ausschließlich im Osten an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und dabei durch einen Fußweg bzw. den Max-Planck-Weg von den bebauten Grundstücken getrennt wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnnutzung ist daher nicht anzunehmen. Insofern ist auch kein Wertverlust benachbarter Immobilien zu befürchten.

Es ist nicht Ziel der Planung, den Garagenhof aufzulösen. Im Gegenteil, der derzeitige Vermietungsstand belgt die Nachfrage und letztendlich die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer. Die Planänderung ermöglicht lediglich auch andere Nutzungen auf dem Grundstück und ist ausgerichtet auf langfristige Verschiebungen hinsichtlich der Garagennachfrage. Bei neuen baulichen Anlagen sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten. Ein besonderer Mangel an Flächen für den ruhenden Verkehr ist bei Wegfall des Garagenhofes für diesen Bereich nicht zu erwarten. Die bauliche Dichte und das verbleibende Stellplatzangebot entsprechen denen in anderen Teilen der Stadt.

Da die geplante Baufläche relativ klein ist und auf sehr kurzem Weg über den Max-Planck-Weg an die Straße Magdeburger Tor angeschlossen wird, sind keine erheblichen Veränderungen der

Verkehrssituation zu erwarten. Bei neuen baulichen Anlagen sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten. Ein besonderer Mangel an Flächen für den ruhenden Verkehr ist bei Wegfall des Garagenhofes für diesen Bereich nicht zu erwarten. Die bauliche Dichte und das verbleibende Stellplatzangebot entsprechen denen in anderen Teilen der Stadt.

Nach Angaben der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) handelt es sich bei der Pumpstation um eine für Wohngebiete geeignete Anlage.

Die Abwasserbeseitigung und damit auch bestimmte damit verbundene technische Anlagen sind notwendiger Bestandteil der Baugebiete und daher zu tolerieren. Für die neu festgesetzte Baufläche ergibt sich im Nahbereich der Anlage (bis 10 m) ein Beurteilungspegel, der über den Grenzwerten der TA-Lärm und der DIN 18005 liegt. Zum Schutz sensibler Nutzungen erfolgt eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für diesen Bereich.

Hinsichtlich der neu geplanten Bauflächen handelt es sich um ein Mischgebiet, in dem im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme noch etwas höhere Immissionen zu tolerieren sind, als im benachbarten Wohngebiet. Durch eine zusätzlich aufgenommene textliche Festsetzung wird nun der Schutz sensibler Nutzungen im Nahbereich der Pumpstation (< 10 m) geregelt.

Schmutzwasser wird nach den "allgemein anerkannten Regeln der Technik" in straßenbegleitenden MW- oder SW-Kanälen zur Kläranlage transportiert. Diese Kanäle haben Einläufe oder Schachtdeckel, durch die ein Luftaustausch stattfindet. Dies wird allgemein von der Bevölkerung akzeptiert. Zur übermäßigen Geruchsbildung kann es bei anhaltendem Trockenwetter und groß dimensionierten MW-Kanälen und/oder geringem Gefälle kommen oder durch eine lange Aufenthaltsdauer unter Sauerstoffentzug in einer Druckleitung oder Pumpstation bei geringen SW-Mengen. Beides ist trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Das Pumpwerk Piepenbrink ist Bestandteil der "Druckleitungsspanne", hier laufen Schmutzwasserströme aus den nordöstlichen Stadtteilen zusammen, es gibt kaum Verweilzeiten des Wassers. Insofern ist von einer üblichen (geringen) Belastung auszugehen, die der geplanten Wohnnutzung zuzumuten ist.