

V o r l a g e

an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. J 358 "Poststraße – Mitte"
- Satzungsbeschluss-**

Die Hinweise des Landkreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung, machten eine erneute Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik erforderlich, die zu folgender Planänderung geführt hat: Im Mischgebiet südlich der Poststraße wird das Wohnen ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert, die Festsetzungen zum Schallschutz modifiziert. Die Begründung überarbeitet. Diese Planänderung machte eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 der erneuten 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 09.01.2018 bis einschließlich 08.02.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

Die während der Beteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung und erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 aufgeführt und sofern erforderlich mit einem entsprechenden Abwägungsbeschluss versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 4), zu den in der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. J 358 „Poststraße – Mitte“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

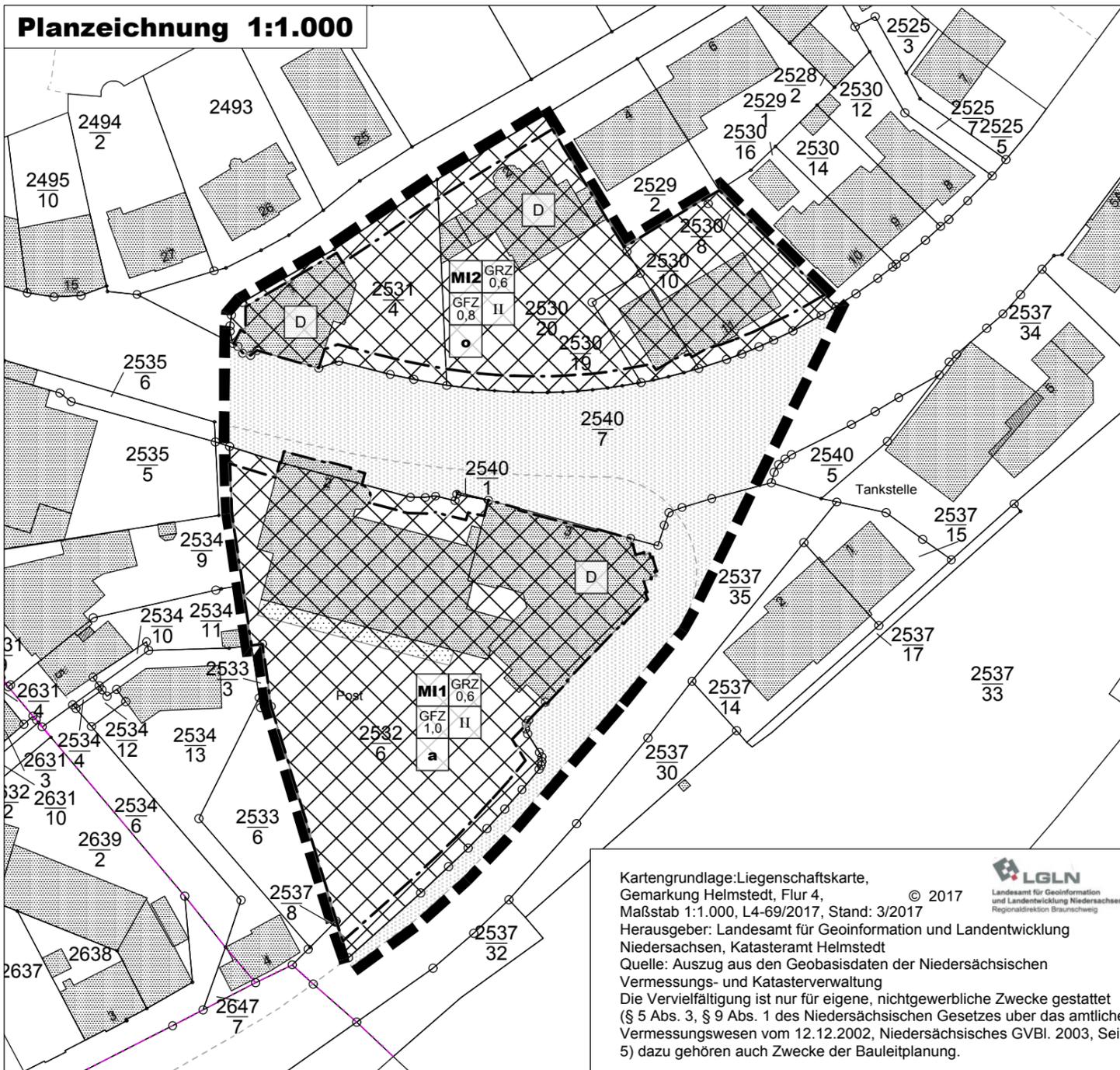
In Vertretung

gez. H. K. Otto
(Henning Konrad Otto)

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung
Anlage 2: Beipläne 1-6 Lärmpegelbereiche
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

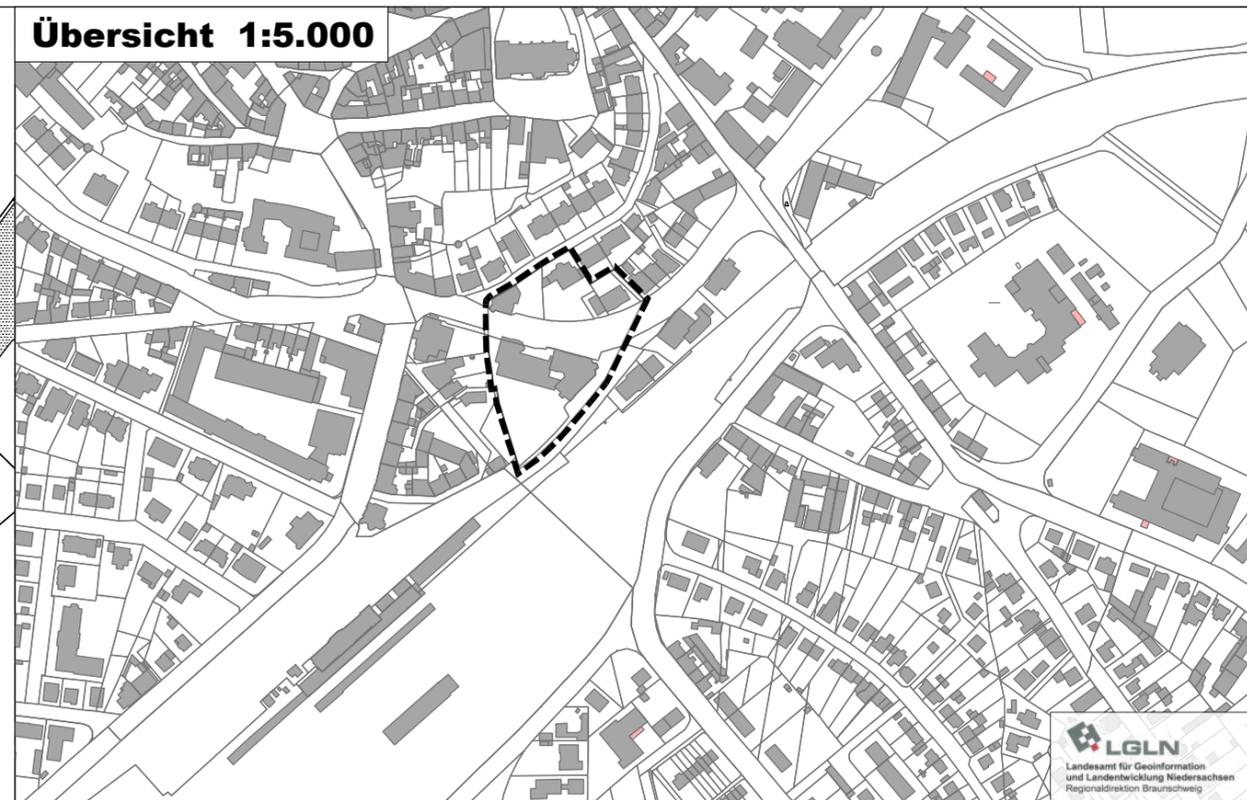
Planzeichnung 1:1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung Helmstedt, Flur 4,
Maßstab 1:1.000, L4-69/2017, Stand: 3/2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche
Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite
5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Übersicht 1:5.000



Zeichenerklärung:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Mischgebiet (mit Nummer, § 6 BauNVO) | | Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| | Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | Denkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| | Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| | Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§ 23 BauNVO) | | |

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan J358 "Poststraße - Mitte"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet MI1 sind Wohnungen unzulässig.

2. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) werden resultierende Schalldämmmaße festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen. Die Bestimmung des jeweils konkreten erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt anhand von Lärmpegelbereichen, die in den Beiplänen 1-6 dargestellt sind, in Verbindung mit Tabelle 8 der DIN 4109 (1989). Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

(2) Die Beipläne sind Teil des Bebauungsplanes.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109(1989)

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches *
Lärmpegelbereich III	35 dB(A)	-
Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)	35 dB(A)
Lärmpegelbereich V	45 dB(A)	40 dB(A)
Lärmpegelbereich VI	50 dB(A)	45 dB(A)
Lärmpegelbereich VII	**	50 dB(A)

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(3) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken bzw. ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann.

3. Abweichende Bauweise

(1) Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Beipläne Lärmpegelbereiche 1:1.000

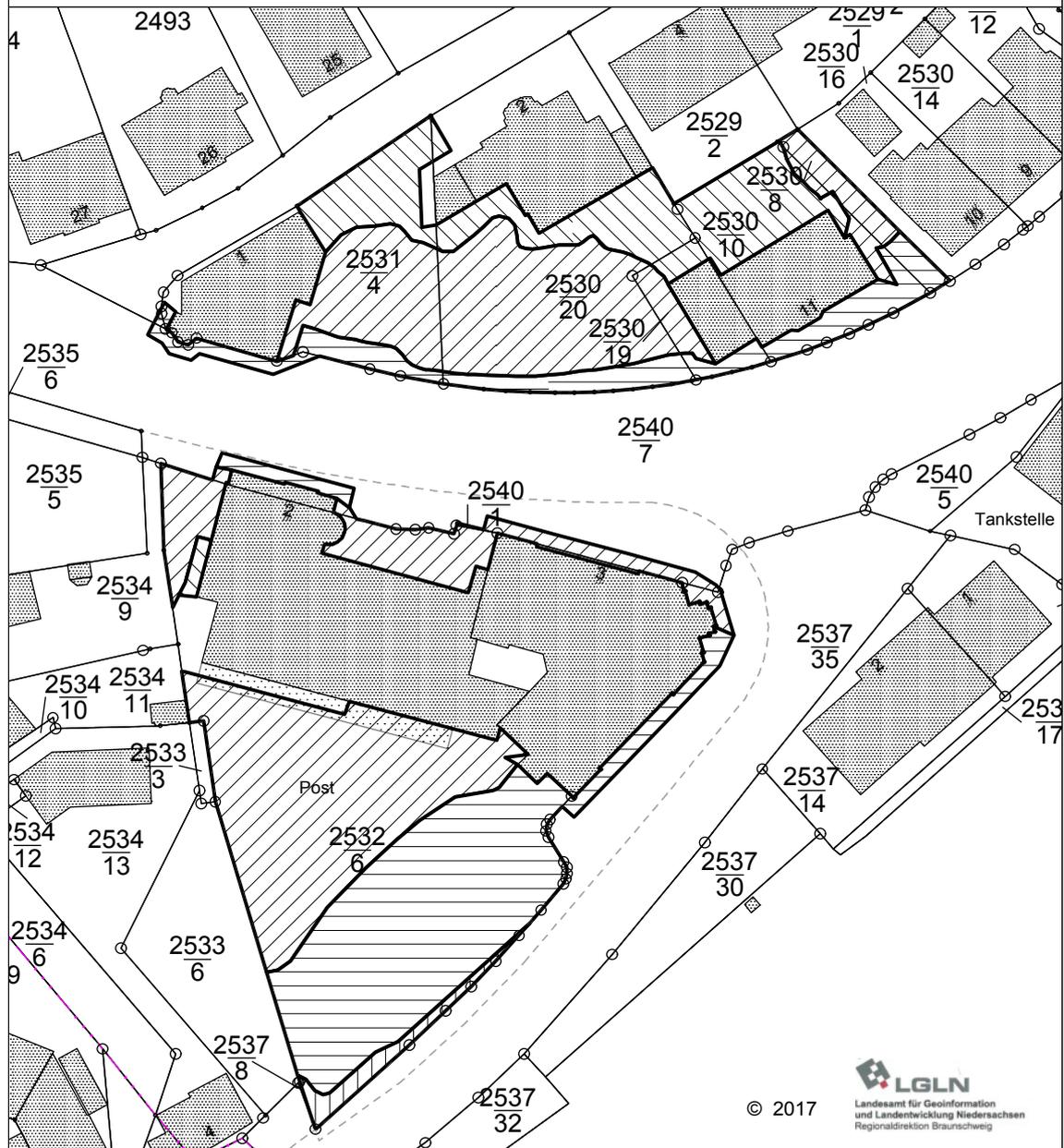
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit ausschließlicher Tagnutzung oder Nachtnutzung, unterschieden nach den Geschossen

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung resp. Reflexionen durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Beiplan 1: Tagnutzung, EG

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit ausschließlich Tagnutzung, Erdgeschoss



Lärmpegelbereiche (LBP), [Außenlärmpegel]

	LBP III [60-65 dB(A)]
	LBP IV [65-70 dB(A)]
	LBP V [70-75 dB(A)]
	LBP VI [75-80 dB(A)]
	LBP VII [80-85 dB(A)]
	LBP VIII [>85 dB(A)]

Beipläne Lärmpegelbereiche 1:1.000

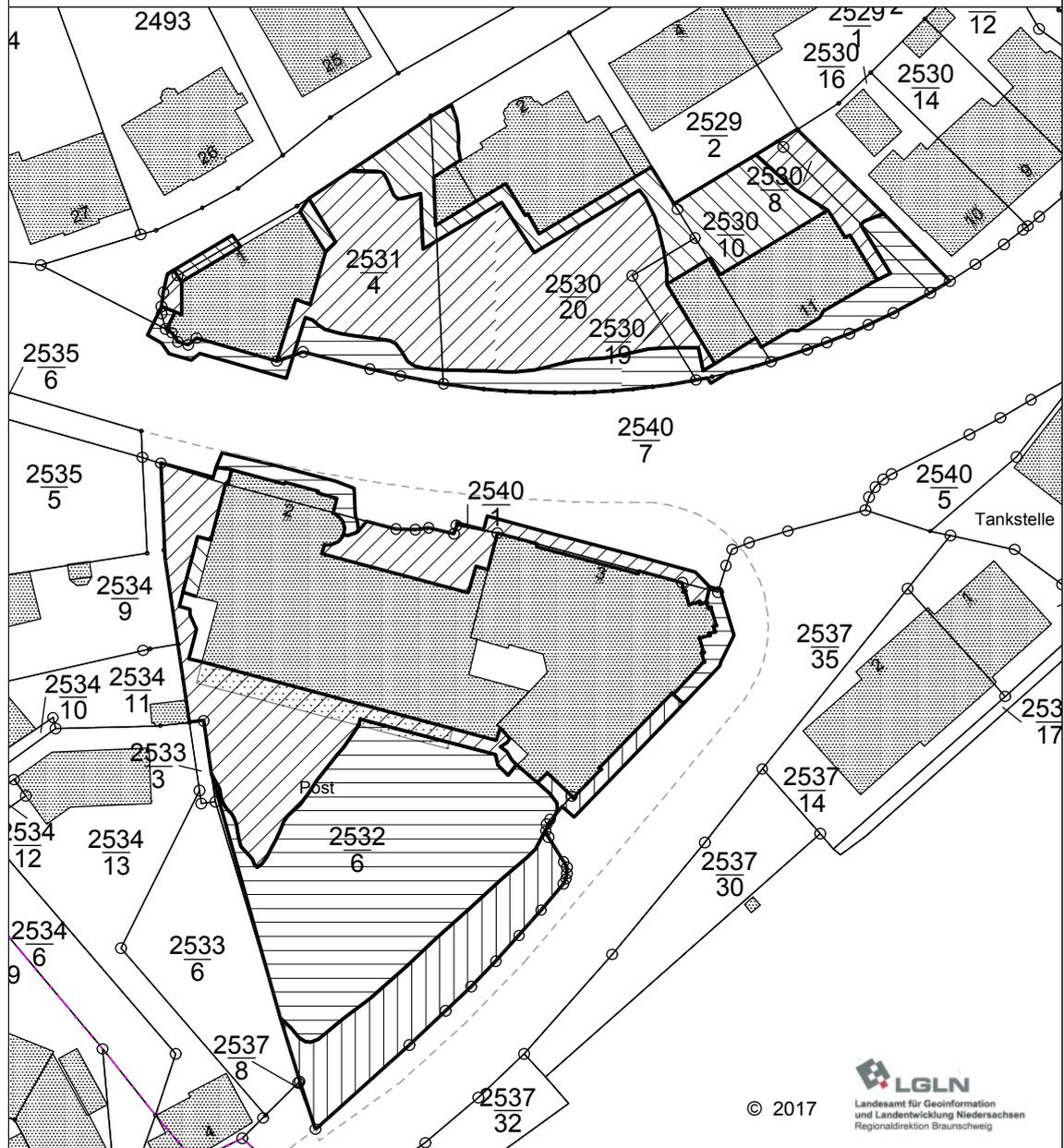
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit ausschließlicher Tagnutzung oder Nachtnutzung, unterschieden nach den Geschossen

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung resp. Reflexionen durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Beiplan 2: Tagnutzung, 1.OG

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit ausschließlich Tagnutzung, 1. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche (LBP), [Außenlärmpegel]

	LBP III [60-65 dB(A)]
	LBP IV [65-70 dB(A)]
	LBP V [70-75 dB(A)]
	LBP VI [75-80 dB(A)]
	LBP VII [80-85 dB(A)]
	LBP VIII [>85 dB(A)]

© 2017

Beipläne Lärmpegelbereiche 1:1.000

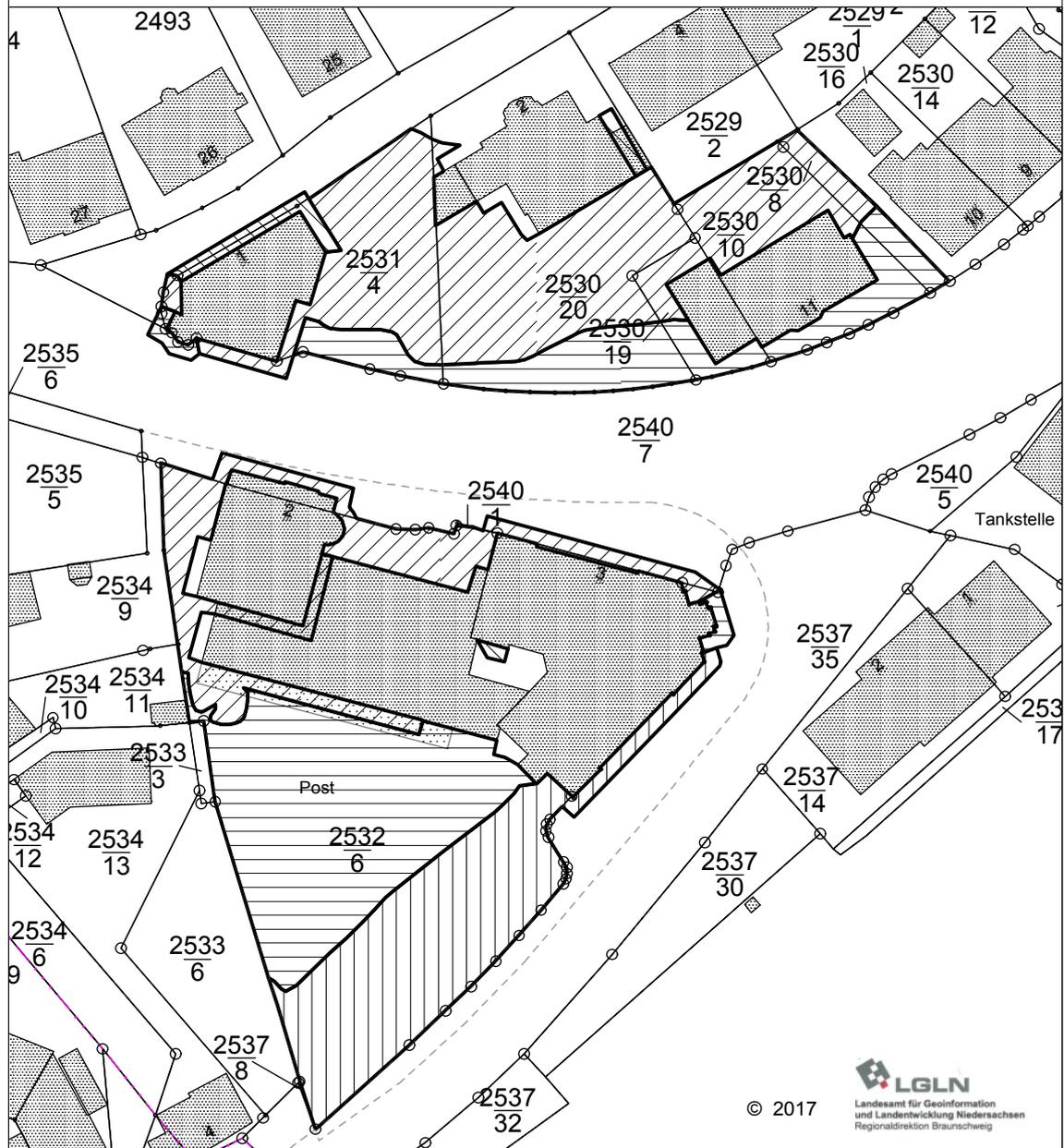
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit ausschließlicher Tagnutzung oder Nachtnutzung, unterschieden nach den Geschossen

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung resp. Reflexionen durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Beiplan 3: Tagnutzung, 2. OG

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit ausschließlich Tagnutzung, 2. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche (LBP), [Außenlärmpegel]

	LBP III [60-65 dB(A)]
	LBP IV [65-70 dB(A)]
	LBP V [70-75 dB(A)]
	LBP VI [75-80 dB(A)]
	LBP VII [80-85 dB(A)]
	LBP VIII [>85 dB(A)]

© 2017

Beipläne Lärmpegelbereiche 1:1.000

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit ausschließlicher Tagnutzung oder Nachnutzung, unterschieden nach den Geschossen

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung resp. Reflexionen durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Beiplan 4: Nachnutzung, EG

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit Nachnutzung, Erdgeschoss



Lärmpegelbereiche (LBP), [Außenlärmpegel]

	LBP III [60-65 dB(A)]
	LBP IV [65-70 dB(A)]
	LBP V [70-75 dB(A)]
	LBP VI [75-80 dB(A)]
	LBP VII [80-85 dB(A)]
	LBP VIII [>85 dB(A)]

Beipläne Lärmpegelbereiche 1:1.000

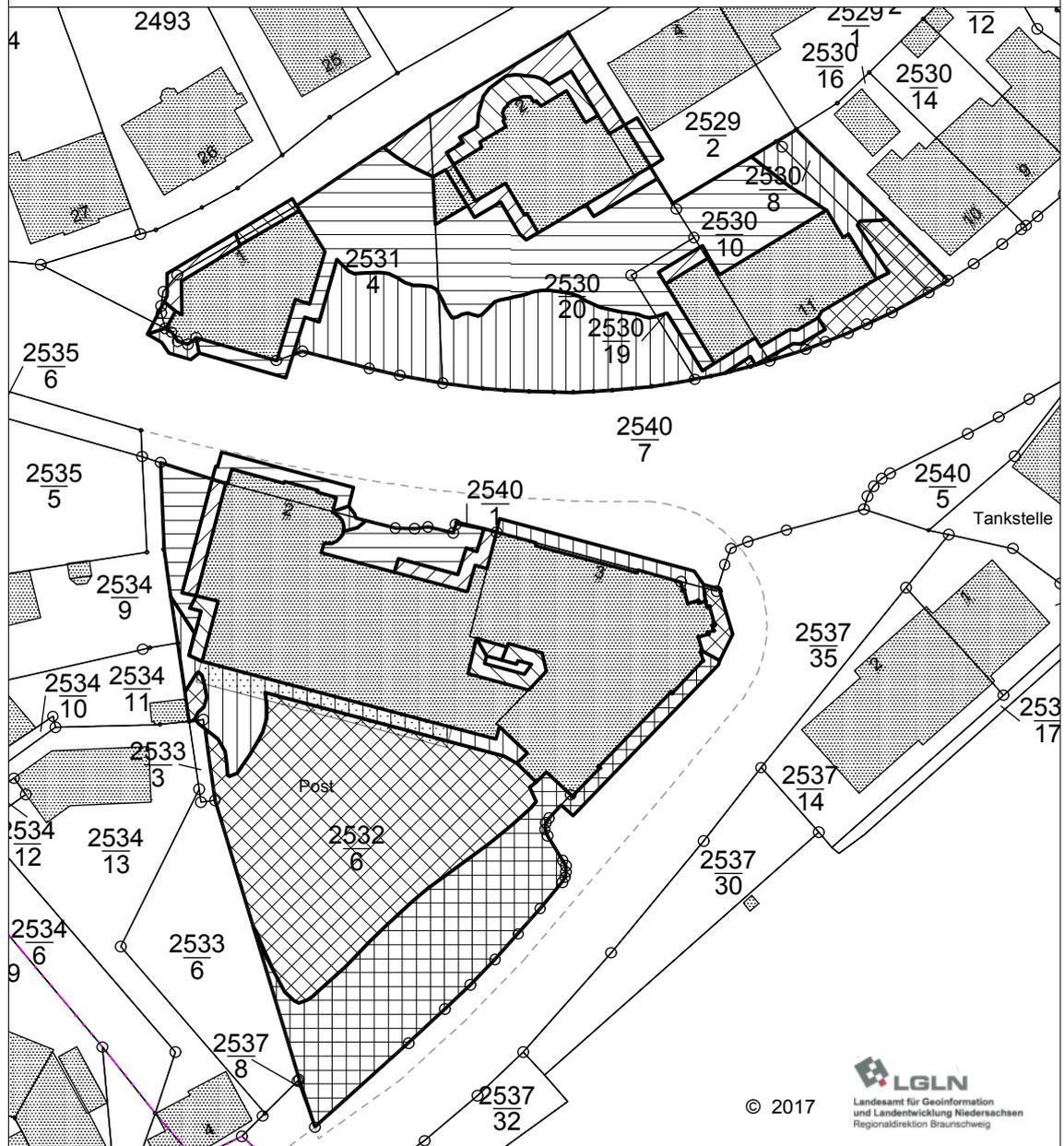
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit ausschließlicher Tagnutzung oder Nachnutzung, unterschieden nach den Geschossen

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung resp. Reflexionen durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Beiplan 5: Nachnutzung, 1. OG

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit Nachnutzung, 1. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche (LBP), [Außenlärmpegel]

	LBP III [60-65 dB(A)]
	LBP IV [65-70 dB(A)]
	LBP V [70-75 dB(A)]
	LBP VI [75-80 dB(A)]
	LBP VII [80-85 dB(A)]
	LBP VIII [>85 dB(A)]

© 2017

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. J358 "Poststraße Mitte"

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Stand: Februar 2018

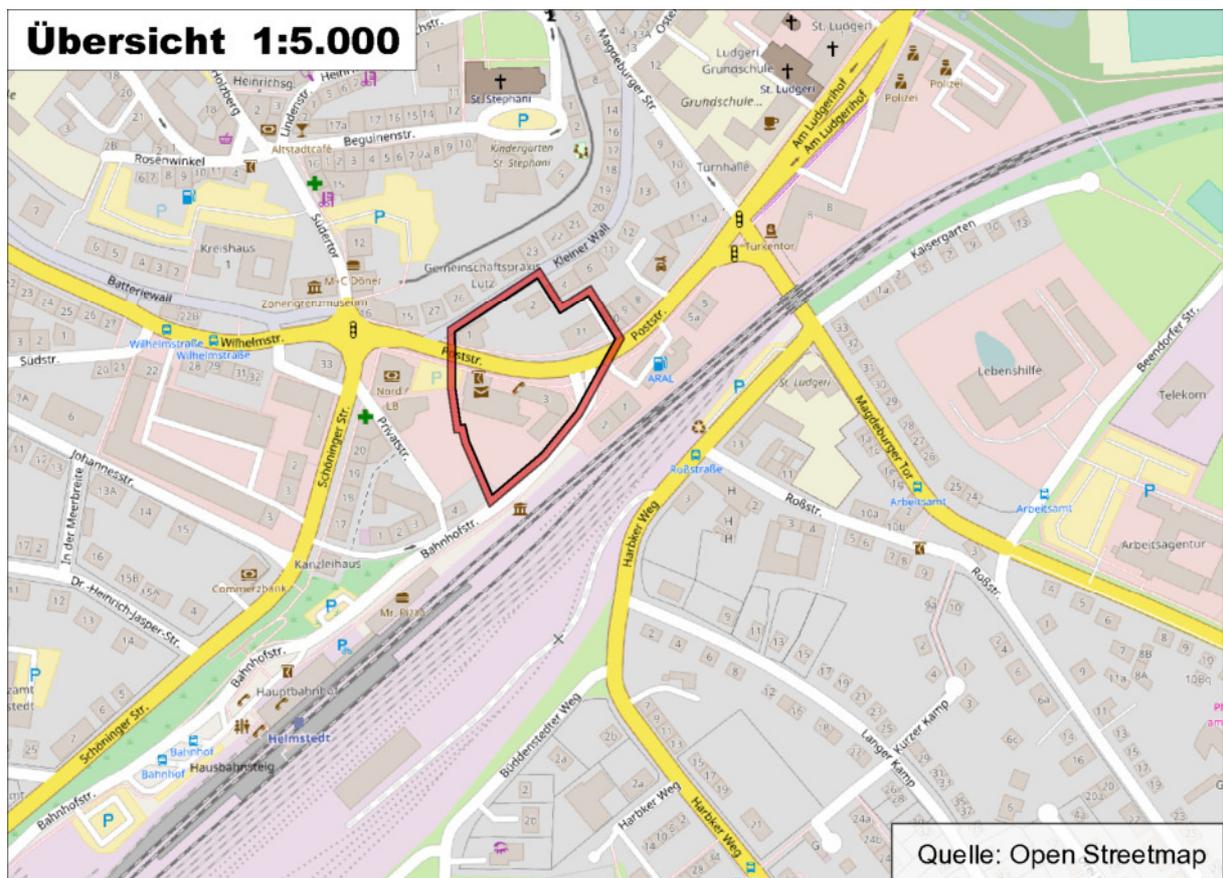


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle: www.openstreetmap.de

Kontakt: **Stadt Helmstedt**
Fachbereich 31 Planen/Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt
05351 17 - 3100

Bearbeitung: **Brokof & Voigts**
Am Lindenplatz 1
37373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Wirksame Bebauungspläne.....	3
2.4	Schutzgebiete	4
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl.....	7
3.2.2	Geschossigkeit	7
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Erschließung.....	7
3.6	Umweltbelange	8
3.6.1	Boden	8
3.6.2	Wasser.....	8
3.6.3	Luft/Klima.....	8
3.6.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	8
3.6.5	Landschafts- (Stadt-)bild	8
3.6.6	Mensch (Immissionsschutz)	8
3.6.7	Eingriffsregelung.....	10
4	Literaturverzeichnis	10

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten so geändert werden, dass sie dem Bestand entsprechen und eine angemessene Folgenutzung der ehemaligen Post-Immobilie erlauben.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist zurzeit als Gemeinbedarfsfläche „Post“ festgesetzt. Tatsächlich nimmt die Post hier jedoch nur noch einen sehr kleinen Teil der vorhandenen Räumlichkeiten ein. Ferner sind noch die Postbank und das Stadtarchiv sowie einige Wohnungen vorhanden. Große Teile der vorhandenen Gebäude stehen leer und sollen einer neuen Nutzung z.B. aus den Bereichen Verwaltung oder Dienstleistungen zugeführt werden. Dem steht jedoch die derzeitige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Weg. Insofern soll der vorliegende Bebauungsplan für die geplante Revitalisierung dieser städtebaulich bedeutsamen Lage eine geeignete Art der baulichen Nutzung festsetzen.

Weiterhin entspricht auch nördlich der Poststraße die tatsächliche Art der baulichen Nutzung nicht der Festsetzung des B-Plans (Allgemeines Wohngebiet), da hier Wohnen und Gewerbe (Immobilienverwaltung, Büro- und Praxisräume) gleichrangig nebeneinander existieren.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Kleinem Wall und Bahnhofsstraße. Er nimmt dort drei Grundstücke zwischen Kleinem Wall und Poststraße ein, das ehemalige Postgelände zwischen Poststraße und Bahnhofsstraße sowie die dazwischenliegenden Verkehrsflächen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1,04 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung, insbesondere in dem er die Nutzbarkeit der Postimmobilie verbessert und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO des vorliegenden Bebauungsplans beträgt weniger als 5.000 m². Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

Ferner kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (siehe hierzu Abschnitt 2.2).

Der Bebauungsplan überdeckt den Bebauungsplan „Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstr.“. Die nun festgesetzte Art der baulichen Nutzung stellt eine neue städtebauliche Ausrichtung dar, so dass keine Änderung des bestehenden B-Plans erfolgt, sondern eine Neuaufstellung. Durch die Aufstellung dieses B-Plans treten die Festsetzungen des bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen B-Plans „Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstr.“ außer Kraft.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB, 2008) wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Besondere Entwicklungsaufgaben werden dem Standort Helmstedt für Erholung und Tourismus zugewiesen.

Die Poststraße ist Teil eines regional bedeutsamen Radwanderweges und die Bahnstrecke ist im RROP 2008 eine „Hauptisenbahnstrecke“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Helmstedt stellt für den Geltungsbereich südlich der Poststraße eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ und nördlich der Poststraße eine Wohnbaufläche dar.

Die nun geplante Art der baulichen Nutzung widerspricht der Darstellung des FNP. Die Gründe für die Festsetzung als Mischgebiet werden im Abschnitt 3.1 erläutert. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB berichtigt.

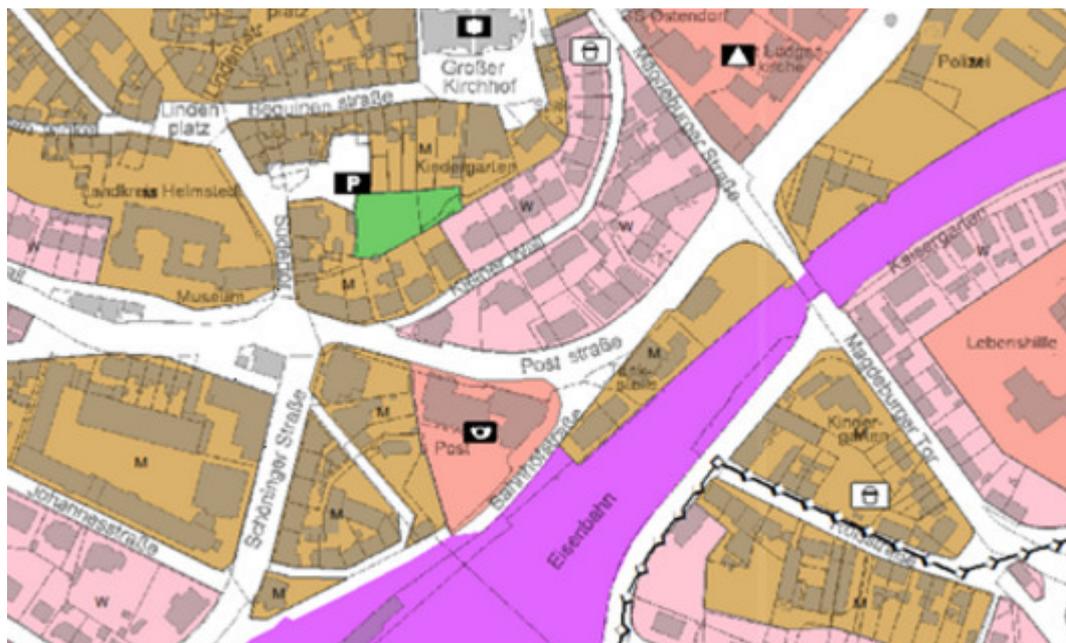


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt (ohne Maßstab, redaktionelle Darstellung)

2.3 Wirksame Bebauungspläne

Der vorliegende B-Plan ersetzt in seinem Geltungsbereich den B-Plan „Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstr.“, der einen deutlich größeren Geltungsbereich aufweist.

Darin ist der Geltungsbereich südlich der Poststraße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden hier nicht getroffen.

Nördlich der Poststraße ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und

Zweigeschossigkeit festgesetzt. Weiterhin gilt die offene Bauweise. Die Überbaubare Fläche wurde mittels Baugrenzen festgesetzt.

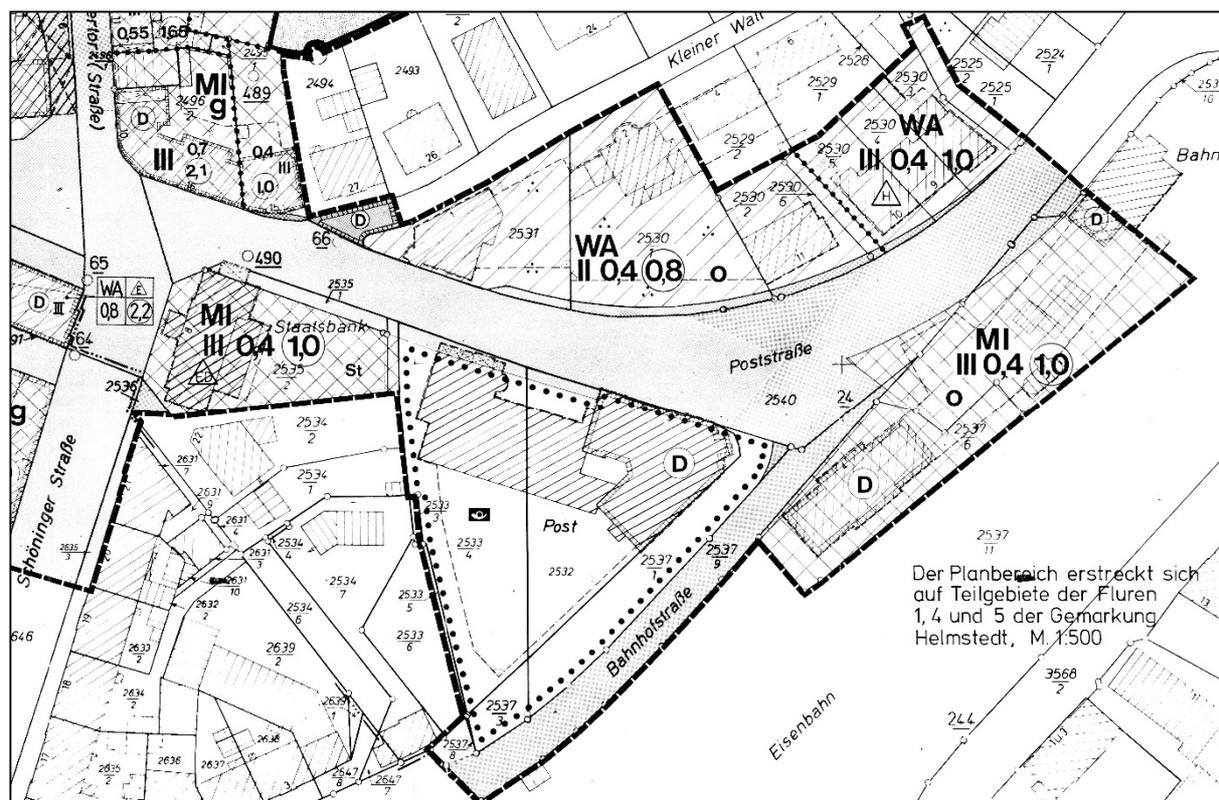


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem B-Plan „Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstr.“ (ohne Maßstab)

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden die Bauflächen als Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet zulässig sind nach § 6 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden in ein MI1, in dem Wohnungen ausgeschlossen sind, und ein MI2 in dem keine Einschränkungen der Nutzung festgesetzt werden, gegliedert.

Das nun festgesetzte Mischgebiet entspricht der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Gemengelage.

Der Komplex der ehemaligen Postgebäude enthält im Erdgeschoss des Neubaus sowie im Kellergeschoss Räume, die weiterhin von der Post genutzt werden. In diesem Bereich hat auch die Postbank eine Filiale. Ein größerer Bereich des Neubaus, in dem ursprünglich Postsendungen sortiert wurden, steht heute leer. Im Dachgeschoß im Westen des Neubaus befinden sich zwei derzeit genutzte Wohnungen und auch im Dachgeschoß des Altbaus befinden sich 3 Wohnräume, die jedoch schon seit längerem nicht genutzt werden.

Der denkmalgeschützte Altbau der Post wird im 1. OG durch das Stadtarchiv genutzt. Die übrigen Teile des Altbaus sind zurzeit ohne Nutzung.

Nördlich der Poststraße umfasst der Geltungsbereich drei weitere Grundstücke, davon wird eines durch die Verwaltung der Kreiswohnungsbaugesellschaft Helmstedt genutzt. Weiterhin gibt es dort Büros und Therapieräume.

Da Wohnen im Geltungsbereich nur einen Teil der Nutzungen ausmachen, soll nun ein Mischgebiet festgesetzt werden (bisher WA). Mit der Änderung in ein Mischgebiet werden planungsrechtlich zusätzliche Alternativen zum Wohnen hinzugefügt. Wohnen soll in diesem Bereich jedoch allgemein zulässig bleiben, da es ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der denkmalgeschützten Bebauung am Kleinen Wall ist. Insofern wird der Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes zurückgestellt, um in diesem Bereich für das Wohnen Anpassungen und Entwicklungen weiterhin zuzulassen, die über den Bestandsschutz hinausgehen. Eine Beschränkung auf den Bestandsschutz könnte hier auch solche Veränderungen einschränken, die eine Verbesserung der Immissionsituation durch Abschirmung von Freiräumen und architektonischen Selbstschutz bewirken könnten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

Die Untersuchungen zur Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (siehe Abschnitt 3.6.6) zeigen, dass die Richtwerte des Beiblatts der DIN 18005, die einen vorsorgenden Umweltschutz gewährleisten sollen, im Geltungsbereich deutlich überschritten werden. Die Überschreitung beträgt bis zu 13 dB(A) tags und bis zu 26 dB(A) nachts. Die höchsten Immissionen werden durch den Schienenverkehrslärm verursacht. Dieser übersteigt die Lärmbelastungen durch Straßenverkehr vor allem nachts und südlich der Poststraße auch tags. Nur zu Tageszeiten und für die Bebauung nördlich der Poststraße ist der Straßenverkehrslärm maßgeblich. Die verschiedenen Lärmarten, auch verschiedene Verkehrslärmarten (Straße/Schiene), werden separat an den Orientierungswerten beurteilt. Eine Addition der verschiedenen Beurteilungspegel erfolgt hierzu nicht.

Da der Richtwert nachts 10 dB(A) niedriger liegt als tags, die Verkehrsbelastung auf der Bahnstrecke jedoch noch höher ist, sind die Richtwertüberschreitungen in der Nacht größer als tags.

Aufgrund der starken Richtwertüberschreitungen soll in dem Teil des Mischgebietes, der südlich der Poststraße liegt, Wohnen nicht zulässig sein. Durch eine textliche Festsetzung werden im MI1 Wohnungen ausgeschlossen. Da Wohnen in diesem Teil des Geltungsbereichs bisher auch nicht zulässig war, erfolgt in dieser Hinsicht keine Änderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

Nördlich der Poststraße hingegen, ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung in ein Mischgebiet werden planungsrechtlich zusätzliche Alternativen zum Wohnen hinzugefügt. Wohnen soll in diesem Bereich trotz der Richtwertüberschreitungen von tags bis ca. 10 dB(A) und nachts ca. 12 dB(A) allgemein zulässig bleiben, da es ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der denkmalgeschützten Bebauung am Kleinen Wall ist. Insofern wird der Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes zurückgestellt, um in diesem Bereich für das Wohnen Anpassungen und Entwicklungen weiterhin zuzulassen, die über den Bestandsschutz hinausgehen. Eine Beschränkung auf den Bestandsschutz könnte hier auch solche Veränderungen einschränken, die eine Verbesserung der Immissionsituation durch Abschirmung von Freiräumen und architektonischen Selbstschutz bewirken könnten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Freiräume werden die Tagwerte nur in einem Teilbereich eingehalten. Abbildung 4 zeigt einen Ausschnitt der Anlage 2 (Blatt 1) des schalltechnischen Gutachtens (Bonk - Maire - Hoppmann, 2017), in dem die Freiflächen, in denen der Richtwert eingehalten wird, erkennbar sind. Die maßgeblichen 60 dB(A) werden nur in den Bereichen eingehalten, die von der Abschirmung der vorhandenen Gebäude profitieren. Auch wenn im MI2 erhebliche Richtwertüberschreitungen in den Freiräumen zu erwarten sind, so gibt es doch auch auf allen Grundstücken Bereiche in denen der Richtwert eingehalten wird oder nur geringfügig überschritten wird. Insofern und angesichts der gewachsenen städtebaulichen Situation erscheint die Festsetzung des Mischgebietes ohne Einschränkung des Wohnens im MI2 vertretbar.

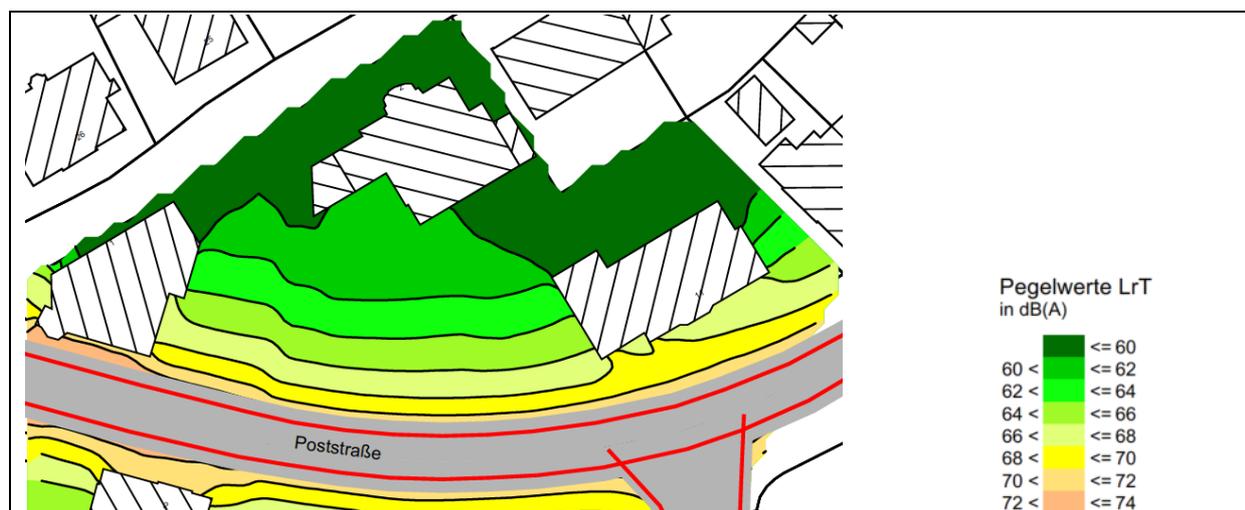


Abbildung 4: Straßenverkehrslärmpegel tags ((6 – 22 Uhr), Freiflächen)

Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzungen, z.B. ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, die in Mischgebieten zulässig sind, sollen im Geltungsbereich nicht erfolgen. Es gibt keine städtebaulichen Gründe Vergnügungsstätten auszuschließen. Nördlich der Poststraße sind ohnehin keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Nutzungsgefüges zu erwarten und insbesondere südlich der Poststraße besteht aus Sicht der Stadt keine in dieser Hinsicht besonders schutzwürdige städtebauliche Situation, die eine entsprechende Lenkung dieser Nutzungsart in andere Bereiche erfordern würde.

3.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Festsetzung des Mischgebietes entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans (siehe Abschnitt 2.2).

Es fügt sich jedoch gut in das städtebauliche Gefüge ein. Das ehemalige Postgrundstück grenzt im Westen an eine gemischte Baufläche und auch östlich der Bahnhofstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Auch der nördliche Teil des Geltungsbereichs grenzt an gemischte Bauflächen (nördlich des „Kleinen Walls“). Insofern wird dort der Übergang vom Wohnen zur Gemengelage verschoben.

Aus den Ausführungen des vorangehenden Absatzes und der Tatsache, dass das Mischgebiet dem tatsächlichen Nutzungsgefüge entspricht, ergibt sich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst werden kann (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Wert von 0,8. In großen Teilen des Geltungsbereichs bestehen heute bereits hohe Versiegelungsraten.

Es ist möglich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl auf einzelnen Grundstücken aufgrund des Umgebungsschutzes der Baudenkmale im Geltungsbereich nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

3.2.2 Geschossigkeit

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nördlich und südlich der Poststraße auf 2 begrenzt.

Dies entspricht nördlich der Poststraße der Regelung des wirksamen B-Plans und nördlich sowie südlich der Poststraße dem Bestand. Im Hinblick auf den vorhandenen Bestand denkmalgeschützter Gebäude sind größere Gebäudehöhen nicht erwünscht.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 m, sofern nicht der vorhandene Gebäudebestand diesen Abstand unterschreitet.

Es ist möglich, dass die festgesetzte überbaubare Fläche auf einzelnen Grundstücken aufgrund des Umgebungsschutzes der Baudenkmale im Geltungsbereich nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

Eine Einschränkung der überbaubaren Flächen in Bereichen, in denen die Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm überschritten werden, soll ebenfalls nicht erfolgen, da damit auch Möglichkeiten blockiert würden durch zusätzliche Bebauung immissionsmindernde Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes durchzuführen. Die Bauherren sollen hier eine große Baufreiheit für intelligente und angepasste Bebauungslösungen behalten.

3.4 Bauweise

Nördlich der Poststraße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans.

Auch südlich der Poststraße sind die Häuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Der Komplex der Postgebäude hat jedoch eine Länge von mehr als 50 m. Insofern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen über 50 m erlaubt.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Veränderungen der Erschließung sind nicht erforderlich.

Über die Poststraße, die Bahnhofstraße und die Straße „Kleiner Wall“ sind die Grundstücke an das Straßennetz angebunden.

Netzbetreiber für elektrische Energie und Erdgas ist die Avacon AG. Die Versorgungssysteme liegen in den Straßen des Plangebietes.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Purena. Die Grundstücke sind an das Trinkwassernetz angebunden. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt ebenfalls über die

Trinkwasserleitungen. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung verändern sich durch den vorliegenden B-Plan nicht.

Ebenso sind in den Straßen Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Zuständig ist die Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH).

3.6 Umweltbelange

3.6.1 Boden

Die Böden im Geltungsbereich sind durch lange Siedlungstätigkeit überprägt und zu einem hohen Anteil versiegelt.

Durch den vorliegenden B-Plan wird auf einer Teilfläche die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt. Dadurch ist eine Erhöhung der maximalen Bebauung und Versiegelung möglich, so dass zusätzlich Bodenfunktionen ausgesetzt werden können.

3.6.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Durch den vorliegenden B-Plan sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

3.6.3 Luft/Klima

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt zu einem Geländeklima mit stärkeren Temperaturunterschieden. Als erhebliche Emissionsquelle ist die stark befahrene Poststraße zu nennen.

Durch den vorliegenden B-Plan sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

3.6.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich ist für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Er bietet in den begrenzten Garten- und Pflanzflächen nur für wenige, an den Siedlungsraum angepasste Arten Lebensmöglichkeiten.

Durch den vorliegenden B-Plan sind keine Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

3.6.5 Landschafts- (Stadt-)bild

Ein Teil der Bebauung im Plangebiet ist denkmalgeschützt und von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Im Norden besteht eine eher aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern und südlich der Poststraße bilden Alt- und Neubau der Post einen dominierenden Gebäudekomplex.

Durch den vorliegenden B-Plan sind keine baulichen Veränderungen im Plangebiet und keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

3.6.6 Mensch (Immissionsschutz)

Der Geltungsbereich ist erheblich durch Verkehrslärm der Poststraße sowie durch den Schienenverkehr der östlich gelegenen Bahnstrecke belastet. Die Immissionen im Plangebiet wurden daher untersucht und in einem schalltechnischen Gutachten dargelegt (Bonk - Maire - Hoppmann, 2017). Über die Verkehrsbelastung der Bahnstrecke hat die Deutsche Bahn Auskunft gegeben, während für

die Poststraße im Frühjahr 2017 eine Zählung der Fahrzeuge erfolgte (Zacharias Verkehrsplanung, 2017).

Hinsichtlich der Orientierungswerte zumutbarer Immissionen ist das Beiblatt 1 der DIN 18005 zu beachten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In den Prognosewerten des Bahnverkehrs sind geplante Maßnahmen zur Lärminderung bereits berücksichtigt. Aufgrund der Unsicherheit, ob diese Ziele sicher erreicht werden, wird entsprechend dem Vorschlag des Gutachters tags wie nachts ein Zuschlag von 2 dB(A) berücksichtigt.

Die zu berücksichtigenden Prognosewerte der Verkehrsbelastung auf der Poststraße für das Jahr 2030 entsprechen den ermittelten Werten (maximal 10.430 Kfz/24h), da in diesem Bereich zukünftig nicht mit Verkehrszunahmen zu rechnen ist.

Einzelheiten zu den berücksichtigten Emissionsquellen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Der Verkehrslärm wurde im Gutachten in Raster-Lärmkarten dargestellt. Diese zeigen erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

An der Poststraße, an der maßgeblich Straßenlärm einwirkt, werden tags Überschreitungen von ca. 10 dB(A) und nachts von bis zu 12 dB(A) erreicht. Diese Maximalwerte werden an der Südfassade des Gebäudes „Kleiner Wall 1“ erreicht. Auch an der Nordfassade des Post-Neubaus (Poststr. 2) werden nahezu ähnlich hohe Werte erreicht.

Die Einwirkungen des Schienenlärms übersteigen die des Straßenlärms deutlich, wirken jedoch insbesondere auf den südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Tagwerte werden an der Südostfassade des Post-Altbaus (Poststraße 3) um bis zu 13 dB(A) und die Nachtwerte um bis zu 26 dB(A) überschritten. Nördlich der Poststraße ist der Einfluss des Schienenverkehrslärms geringer. An der Hausnummer 11 wird der Richtwert um ca. 6 dB(A) und nachts um ca. 16 dB(A) überschritten. Die detaillierten Lärmkarten liegen dem Schallgutachten bei.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung ist qualitätsvolles Wohnen im südlichen Teil des Geltungsbereichs (MI1) nicht möglich. Insbesondere der Schutz von Freiräumen ist nur eingeschränkt gegeben. Da nördlich der Poststraße Wohnen bereits vorhanden ist, wird dort ein Mischgebiet ohne Einschränkungen festgesetzt, so dass dort Wohnen auch zukünftig allgemein zulässig ist. Gegenüber der derzeitigen wirksamen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen um weitere Alternativen zum Wohnen erweitert. Dies kann zur Konfliktbewältigung beitragen. Das Mischgebiet wird dadurch im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Die schutzbedürftigen Freiflächen von Wohngrundstücken (Freisitze im Garten, Terrassen, Balkone) sind möglichst von der jeweils maßgebenden Lärmquelle abgewandt (im Abschirmbereich von Wohngebäuden bzw. geeigneten Nebengebäuden) oder in geschlossenen Innenhöfen anzuordnen, um dort am Tage die Einhaltung des MI-Orientierungswerts sicherzustellen. Für die Terrassen, Balkone oder Loggien in den „verlärmten“ Bereichen kommt auch eine Ausführung als vollverglaste Wintergärten in Frage. Eine Festsetzung hierzu wird jedoch nicht getroffen, da auf allen Grundstücken auch Freiräume zur Verfügung stehen, in denen die Richtwerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.

Der Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume etc. kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109(1989) gewährleistet werden. Im Bebauungsplan werden mit Bezug auf diese Bauvorschrift Schalldämmmaße für Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich als Klassen der Außenlärmpegel aller betrachteter Lärmarten (hier straßen- und Schienenlärm). Da die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile der Lärmpegelbereiche I und II regelmäßig von allen Außenbauteilen eingehalten werden, die den weiteren Bauvorschriften (insbesondere Wärmeschutzverordnung) genügen, werden die Lärmpegelbereiche I und II nicht festgesetzt. Um eine differenzierte Festsetzung für Aufenthaltsräume, die nur tags (6.00 – 22.00) genutzt werden und solche, die auch nachts genutzt werden sowie getrennt für die verschiedenen Geschosse, zu ermöglichen, erfolgt die zeichnerische Festsetzung in 6 Beiplänen der Planzeichnung.

Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Pläne der Anlage 5 des Schallgutachtens, dass auch die Abschirmung des vorhandenen Gebäudebestandes berücksichtigt. Dies ist im „abstrakten Planfall“ nicht üblich, entspricht aber der Betrachtungsweise in Einzelnachweisen. Die Stadt hat sich in diesem Fall für die Berücksichtigung des abschirmenden Gebäudebestandes entschlossen, da ohne diese Betrachtung in weiten Teilen deutlich höhere Anforderungen zum Tragen

kämen, als dies in Einzelnachweisen der Fall wäre. Andererseits sind Veränderungen im abschirmenden Gebäudebestand nicht zu erwarten, schon weil ein erheblicher Teil der Gebäude unter Denkmalschutz steht. In der Anlage 5 des Gutachtens sind die Außenlärmpegel sowohl für die Fläche als auch für die Fassade getrennt dargestellt. Dabei unterscheidet sich der Lärmpegelbereich unmittelbar vor der Fassade in Teilen vom Fassadenwert, weil er reflektierenden Schall von der Fassade mit berücksichtigt wird. Aus diesem Grund wird in den zeichnerischen Festsetzungen der Beipläne der für die Fassade ermittelte Lärmpegelbereich in einem Streifen von 2 m vor der Fassade abweichend zu den in Anlage 5 des Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereichen der Flächendarstellung festgesetzt.

Abweichend zu den festgesetzten Anforderungen an die Außenbauteile kann auch ein detaillierter Einzelnachweis nach DIN 4109 erfolgen.

Im Bereich nördlich der Poststraße ist im Hinblick auf eine potentielle Wohnnutzung zu empfehlen, Schlafräume nur an der Nordfassade vorzusehen.

Im schalltechnischen Gutachten wird für sämtliche Nutzungsarten empfohlen, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen. Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. in die Außenwand integrierte Lüfter, Rollladen- oder Sonnenschutzsysteme) verringert wird. Die gewählte Festsetzung fordert nur „Vorkehrungen für eine ausreichende Lüftung“ und lässt somit einen größeren Spielraum für geeignete Lösungen, dazu zählt z.B. für Büroräume auch das kurzzeitige Lüften über geöffnete Fenster (Stoßlüften).

3.6.7 Eingriffsregelung

Durch den vorliegenden B-Plan werden im nördlichen Teil die maximal zulässige Versiegelung sowie die maximal zulässige Biotopumwandlung erhöht. Damit sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu unterstellen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.

4 Literaturverzeichnis

Bonk - Maire - Hoppmann. (2017). *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Poststraße Mitte" der Stadt Helmstedt.*

Zacharias Verkehrsplanung. (2017). *Verkehrszählung am Knotenpunkt Poststraße/Bahnhofstraße in der Stadt Helmstedt.*

ZGB. (2008). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 - RROP 2008.* Zweckverband Großraum Braunschweig.

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. J358 "Poststraße Mitte"

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge

Beteiligungen nach § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bearbeitung: Brokof & Voigts

Lindenplatz 1 38373 Frellstedt

05355 98911

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 10.7.2017	1
1.1.1	<i>Allgemeines</i>	1
1.1.2	<i>Schallbelastung</i>	1
1.1.3	<i>Lärmpegelbereiche</i>	2
1.1.4	<i>Ausgestaltung von Außenwohnbereichen</i>	3
1.1.5	<i>Gesamtversiegelungsgrad</i>	3
1.1.6	<i>Versiegelung</i>	4
1.1.7	<i>Modifizierung der Nutzung</i>	4
1.1.8	<i>Kostenbelastung</i>	5
1.2	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 5.2.2018	5
1.2.1	<i>Allgemeines</i>	5
1.2.2	<i>Schallschutz</i>	5
1.2.3	<i>Schutz der Freiflächen</i>	6
1.2.4	<i>Vergnügungsstätten</i>	6
1.3	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 10.7.2017	7
1.3.1	<i>Keine Einwände</i>	7
1.3.2	<i>Vorhandener Leistungsbestand</i>	7
1.4	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 29.1.2018	7
1.4.1	<i>Keine Einwände</i>	7
1.5	PMC NORD, SCHREIBEN VOM 7.7.2017	7
1.5.1	<i>Zufahrt Packstation</i>	7
1.6	PURENA GMBH, SCHREIBEN VOM 7.2.2017.....	8
1.6.1	<i>Erschließung zum Trinkwassernetz</i>	8
1.6.2	<i>Hydraulische Sachverhalte</i>	8
1.6.3	<i>Weitere Angaben</i>	8
1.7	TELEKOM, SCHREIBEN VOM 14.6.2017	8
1.7.1	<i>Allgemeines</i>	8
1.7.2	<i>Telekommunikationslinien</i>	8
1.8	TELEKOM, SCHREIBEN VOM 17.1.2018	9
1.8.1	<i>Keine weiteren Hinweise oder Anregungen</i>	9
1.9	EISENBAHNBUNDESAMT, SCHREIBEN VOM 14.6.2017	9
1.9.1	<i>Zuständigkeit</i>	9
1.9.2	<i>Keine Bedenken</i>	9
1.9.3	<i>Beteiligung der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen</i>	9
1.10	EISENBAHNBUNDESAMT, SCHREIBEN VOM 16.1.2018.....	10
1.10.1	<i>Keine Bedenken</i>	10
1.11	DEUTSCHE BAHN AG, SCHREIBEN VOM 20.7.2017	10
1.11.1	<i>Flurstück 2537/8</i>	10
1.11.2	<i>Wege- und Entwässerungsverhältnisse</i>	11
1.11.3	<i>Bahnanlagen, Sicherheit</i>	11
1.11.4	<i>Immissionen</i>	11
1.11.5	<i>Leitungen</i>	11
1.12	DEUTSCHE BAHN AG, SCHREIBEN VOM 23.1.2018	12
1.12.1	<i>Immissionen</i>	12
1.13	LGLN KAMPMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 15.6.2017	12
1.13.1	<i>Kampfmittel</i>	12
1.14	VERBANDSGEMEINDE FLECHTINGEN BAUAMT, SCHREIBEN VOM 29.6.2017	13
1.14.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	13
1.15	HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG, LÜNEBURG, STADE, SCHREIBEN VOM 3.7.2017 SOWIE VOM 24.1.2018..	13
1.15.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	13
1.16	VERBANDSGEMEINDE OBERE ALLER, SCHREIBEN VOM 27.6.2017 SOWIE VOM 9.1.2018	13
1.16.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	13
1.17	SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, SCHREIBEN VOM 10.1.2018	13

1.17.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	13
1.18	TENNET TSO GMBH, SCHREIBEN VOM 16.6.2017	13
1.18.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	13
1.19	LWS LAPPWALDBAHN SERVICE GMBH, SCHREIBEN VOM 12.6.2017	13
1.19.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	13
1.20	IHK, SCHREIBEN VOM 12.6.2017 SOWIE VOM 11.1.2018	14
1.20.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	14
1.21	KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 26.1.2018.....	14
1.21.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	14
1.22	DB ENERGIE GMBH, SCHREIBEN VOM 23.2.2018.....	14
1.22.1	Keine Bedenken oder Hinweise.....	14

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 10.7.2017

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Stadt beabsichtigt, unter anderem als Vorbereitung für die vorgesehene Umnutzung des ehemaligen Postdienstgebäudes den Bereich beiderseits der Poststraße bis hin zum Kleinen Wall einerseits und der Bahnhofstraße andererseits mit einem neuen Bebauungsplan zu überziehen, der in diesem Teilbereich den geltenden aus dem Jahre 1983 ablösen und dabei die seither eingetretenen Veränderungen berücksichtigen soll. In diesem neuen Plan sollen für das gesamte Bauland ein "Mischgebiet", eine GRZ von 0,6, eine GFZ von teils 0,8, teils 1,0, Zweigeschossigkeit und großzügige überbaubare Flächen festgesetzt werden. Im Hinblick darauf, dass eines der zentralen Probleme dieser Planung die Schallbelastung von Straße und Schiene her ist, sollen außerdem in Textform Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz getroffen werden. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p>	-

1.1.2 Schallbelastung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zentrales Problem bei der Nutzung der Grundstücke im Planbereich ist - wie bereits gesagt - die bestehende hohe Schallbelastung seitens des Straßen- und noch mehr des Schienenverkehrs. Die Entwurfsbegründung nennt in ihrem Abschnitt 3.6.6 während der Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, um bis zu 22 dB(A), und auch die dem Bebauungsplan beigegebenen Karten mit den Lärmpegelbereichen zeigen diesen Sachverhalt. In der Entwurfsbegründung heißt es, wegen dieser Belastung sei ein qualitativ volles Wohnen im Planbereich nicht möglich, und insbesondere der Schutz von Freiräumen sei nur unzureichend möglich. Gleichwohl werde ein "Mischgebiet", also ein Baugebietstyp festgesetzt, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, um der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Schon diese Entscheidung halte ich nicht für</p>	<p>Die Art der Nutzung wurde inzwischen dahingehend geändert, dass in dem Teil des Mischgebietes, der südlich der Poststraße liegt und der am stärksten durch Lärmimmissionen belastet ist, nun Wohnen nicht mehr zulässig sein soll. In diesem Teil ist auch bisher Wohnen nicht zulässig gewesen und insofern soll diese schutzbedürftige Nutzungsart durch die vorliegende B-Plan-Änderung nicht ausgeweitet werden.</p> <p>Nördlich der Poststraße hingegen, ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung in ein Mischgebiet werden planungsrechtlich zusätzliche Alternativen zum Wohnen hinzugefügt. Wohnen soll in diesem Bereich jedoch zulässig bleiben, da es ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der denkmalgeschützten Bebauung am Kleinen Wall ist. Insofern wird der Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes zurückgestellt, um in diesem Bereich für das</p>

<p>überzeugend, denn sie erlaubt nicht nur den Fortbestand der in der Vergangenheit entstandenen und heute in ihrem Bestand geschützten Wohnnutzung, sondern darüber hinaus auch ein nicht begrenztes Hinzutreten weiterer Wohnnutzung und damit eine quantitative Verschärfung des Problems. Eine solche Entscheidung erscheint mir beim beschriebenen Ausmaß der Überschreitungen als nicht unbedenklich, zumal einerseits die Rechtsprechung nach meiner Kenntnis die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der "Verkehrslärmschutzverordnung" - der 16. BImSchV - in derartigen Fällen für die Obergrenzen des Abwägungsspielraumes hält und andererseits deutlich gemacht werden müsste, welche anderen Belange in der Abwägung ein größeres Gewicht haben könnten als der Schallschutz.</p>	<p>Wohnen Anpassungen und Entwicklungen weiterhin zuzulassen, die über den Bestandsschutz hinausgehen. Eine Beschränkung auf den Bestandschutz könnte hier auch solche Veränderungen einschränken, die eine Verbesserung der Immissionsituation durch Abschirmung von Freiräumen und architektonischen Selbstschutz bewirken könnten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.</p> <p>Hinsichtlich der Freiräume werden die Tagwerte nur in einem Teilbereich eingehalten. Abbildung 6 der Begründung zeigt einen Ausschnitt der Anlage 2 (Blatt 1) des schalltechnischen Gutachtens (Bonk - Maire - Hoppmann, 2017), in dem die Freiflächen, in denen der Richtwert eingehalten wird, erkennbar sind. Die maßgeblichen 60 dB(A) werden nur in den Bereichen eingehalten, die von der Abschirmung der vorhandenen Gebäude profitieren. Auch wenn im MI2 erhebliche Richtwertüberschreitungen in den Freiräumen zu erwarten sind, so gibt es doch auch auf allen Grundstücken Bereiche in denen der Richtwert eingehalten wird oder nur geringfügig überschritten wird. Insofern und angesichts der gewachsenen städtebaulichen Situation erscheint die Festsetzung des Mischgebietes ohne Einschränkung des Wohnens im MI2 vertretbar.</p>
--	---

1.1.3 Lärmpegelbereiche

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Davon abgesehen halte ich auch die textliche Festsetzung Nr. 1 und insbesondere deren Absatz 2 für problematisch: Lärmpegelbereiche als solche lassen sich in einem Bebauungsplan nicht "festsetzen", sondern § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt bezüglich des Schallschutzes ausschließlich zur Festsetzung von "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" - das betreffe aktiven Schallschutz - oder von "zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche". Die Lärmpegelbereiche sind keine baulichen oder technischen Vorkehrungen und auch keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche; für eine derartige "Festsetzung" fehlt also eine Ermächtigung.</p>	<p>Die Stadt folgt der Auffassung des Landkreises; die Beipläne zu den Lärmpegelbereichen sind Kennzeichnungen i.S. des § 9 Abs. 5 BauGB, auf die sich die textlichen Festsetzungen über die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz beziehen. Die Unterlagen werden entsprechend geändert.</p>

<p>Tatsächlich beschreiben die Lärmpegelbereiche die bestehende Situation und helfen damit, die eigentlichen (passiven) Schutzvorkehrungen zu konkretisieren, die im Absatz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 1 verlangt werden. Die diesbezüglichen "Beipläne" sind also erläuternde "Anhängsel" zu dieser textlichen Festsetzung, die ihrerseits "Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche" benennt und insoweit durchaus ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB findet.</p>	
---	--

1.1.4 Ausgestaltung von Außenwohnbereichen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die unten auf Seite 7 und auf Seite 8 der Entwurfsbegründung erwähnten Maßnahmen bezüglich der Anordnung und Ausgestaltung von Außenwohnbereichen wie Terrassen oder Balkonen' oder bezüglich der Anordnung besonders schutzwürdiger Räume innerhalb der Gebäude werden in dem vorliegenden Entwurf nicht verbindlich vorgegeben, sondern sind in dieser Form nicht mehr als bloße Empfehlungen. Sie wären als "bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche" durchaus auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelbar, es bedürfte dafür aber eben einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Auch für diesen Verzicht sehe ich derzeit keine überzeugenden Gründe.</p>	<p>Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereich wird nicht getroffen, da auf allen Grundstücke auch Freiräume zur Verfügung stehen, in denen die Richtwerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.</p>

1.1.5 Gesamtversiegelungsgrad

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Ersetzung des bisher im fraglichen Bereich geltenden Bebauungsplanes "Stadtring – 2. Bauabschnitt Wilhelmstraße" durch den im Betreff genannten neuen Bebauungsplan wird zwar dazu führen, dass für die Grundstücke zwischen Poststraße und Kleinem Wall die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und damit der mögliche Gesamtversiegelungsgrad von 0,6 auf 0,8 steigt, und für das Grundstück des ehemaligen Postamtes wird erstmals eine Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen, die nach meiner überschläglichen Prüfung höher liegt, als es heute dem tatsächlichen Verhältnis zwischen Gebäudegrundfläche und Grundstücksfläche entspricht, angesichts der Anwendung des § 13a BauGB ergibt sich daraus jedoch zumindest keine Kompensationspflicht in Bezug auf die damit verbundenen Einbußen für den Naturhaushalt. An</p>	-

diese gesetzgeberische Entscheidung bin ich gebunden.	
---	--

1.1.6 Versiegelung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass entgegen der Aussage im Abschnitt 3.2.1 der Entwurfsbegründung keineswegs pauschal die Möglichkeit zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% besteht, sondern die Überschreitung zunächst auf den Wert 0,8 "gedeckt" ist. Allerdings räumt § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO'90 den planenden Gemeinden diesbezüglich Möglichkeiten zu abweichenden Festsetzungen ein, die hier für das vormalige Postgrundstück sinnvoll sein könnten, auf dem nach dem hier verfügbaren Luftbildmaterial bereits jetzt auch die Hofflächen komplett versiegelt sind. In meiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde bin ich freilich im Gegenteil daran interessiert, auch innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslagen die Versiegelung so zu begrenzen, dass es gerade nicht zur Komplettversiegelung kommt, sondern zumindest die "Kappungsgrenze" beim Wert 0,8 gewahrt wird und im Idealfall der Versiegelungsgrad sogar noch geringer bleibt.</p>	<p>Die Begründung wurde um den Hinweis zur Kappungsgrenze von 0,8 ergänzt. Eine Festsetzung, die darüber hinaus höhere Versiegelungsgrade erlaubt, soll nicht in den Plan aufgenommen werden, da ein gewisser Anteil unversiegelter und begrünter Flächen städtebaulich erwünscht ist, auch wenn im Bereich des „Postkomplexes“ die Versiegelung zurzeit deutlich höher ist.</p>

1.1.7 Modifizierung der Nutzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Am Ende des Abschnittes 3.1 der Entwurfsbegründung heißt es, eine Modifizierung des Kataloges der Nutzungen aus § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sei nicht beabsichtigt. Dies ist eine Entscheidung, die die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit selbstverständlich so treffen kann. Ich weise jedoch darauf hin, dass das Ende der Übergangsfrist für die Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen aus § 10 NGLüSpG in meinem eigenen Zuständigkeitsbereich als Bauaufsichtsbehörde zu einer erhöhten Nachfrage nach neuen Spielhallenstandorten geführt hat, mit der offenbar der Verlust alter Standorte ausgeglichen werden soll. Vor diesem Hintergrund könnte sich eine modifizierende Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als hilfreich erweisen.</p>	<p>Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, die in Mischgebieten zulässig sind, soll im Geltungsbereich nicht erfolgen. Es gibt keine städtebaulichen Gründe Vergnügungsstätten auszuschließen. Nördlich der Poststraße sind ohnehin keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Nutzungsgefüges zu erwarten und insbesondere südlich der Poststraße besteht aus Sicht der Stadt keine in dieser Hinsicht besonders schutzwürdige städtebauliche Situation, die eine entsprechende Lenkung dieser Nutzungsart in andere Bereiche erfordern würde.</p>

1.1.8 Kostenbelastung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu einer eventuellen Kostenbelastung für die Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes enthält die Entwurfsbegründung keine ausdrücklichen Aussagen. In deren Abschnitt 3.5 wird allerdings mitgeteilt, Veränderungen der Erschließung - sie bewirken am ehesten eine Kostenbelastung für die Gemeinden - seien nicht erforderlich.	Eine Kostenbelastung der Stadt ist durch die B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

1.2 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 05.02.2018

1.2.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zum Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 10.07.2017 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge insbesondere zur Problematik des Schallschutzes, aber auch zu anderen Themenkomplexen mitgeteilt. Seither ist das ursprünglich einheitliche "Mischgebiet" im Planbereich in die beiden Bereiche "MI 1" und "MI 2" aufgespalten worden, die durch die Poststraße gegeneinander abgegrenzt werden. In dem ersteren Teilgebiet werden (neue) Wohnungen für unzulässig erklärt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden wie schon in der vorausgegangenen Entwurfsfassung für den gesamten Planbereich Anforderungen bezüglich passiven Schallschutzes formuliert; dabei sind Änderungen am Text dieser Festsetzung vorgenommen worden. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung in den Abschnitten 3.1 und 3.6.6 umfangreich ergänzt worden. Die so geänderte Entwurfsfassung wird nunmehr (nochmals) öffentlich ausgelegt, wobei die Möglichkeit zur Äußerung in Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Teile der Festsetzungsinhalte beschränkt ist. Dies vorausgeschickt, teile ich Folgendes mit.	-

1.2.2 Schallschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Ausschluss neu hinzutretender Wohnnutzung im "MI 1" durch die neu eingefügte textliche Festsetzung Nr. 1 erledigt meine Bedenken aus der vorausgegangenen Stellungnahme für diesen Teilbereich, für das "MI 2" bestehen sie freilich fort. Dabei ist die nunmehr gewählte Lösung, die	-

<p>nordöstlich der Poststraße Wohnnutzung weiterhin ermöglicht und für diesen Teilbereich ausschließlich auf passiven Schallschutz setzt, Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholt worden ist und inzwischen auch mir vorliegt. Eine Lösung, die auch dort neu hinzutretende Wohnnutzung generell ausschließen oder auch nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklären würde, wäre außerdem ihrerseits insofern problematisch, als sie die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstyps "Mischgebiet", nämlich das annähernde Gleichgewicht von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, in Frage stellen würde. Unter diesen Rahmenbedingungen bleiben in der Tat kaum planerische Alternativen zu der jetzt gewählten Planungsvariante.</p>	
--	--

1.2.3 Schutz der Freiflächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Verzicht auf explizite Festsetzungen zum Schutz der Freiflächen vor der Schallbelastung wird inzwischen im Abschnitt 3.6.6 der Entwurfsbegründung auf deren Seite 9 angesprochen und damit begründet, auf allen Grundstücken stünden auch Freiräume zur Verfügung, wo die Überschreitung der Richtwerte nur geringfügig sei oder sogar insgesamt fehle. Davon abgesehen kann im Zweifel davon ausgegangen werden, dass in diesem Planbereich wohl nur eine neue Bebauung entstehen würde, bei der die Nutzung der Freiflächen eine geringere Bedeutung hätte als bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern.</p>	-

1.2.4 Vergnügungsstätten

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Mein in der Vergangenheit vorgetragener Planungsbeitrag zu einer eventuellen Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist inzwischen durch die Ergänzung des Abschnittes 3.1 der Entwurfsbegründung in der Mitte der Seite 6 beantwortet und damit erledigt worden.</p>	-

1.3 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 10.7.2017

1.3.1 Keine Einwände

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	-

1.3.2 Vorhandener Leistungsbestand

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 29.1.2018

1.4.1 Keine Einwände

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> • Wichtiger Hinweis • Kabelschutzanweisungen • Zeichenerklärung 	-

1.5 PMC Nord, Schreiben vom 7.7.2017

1.5.1 Zufahrt Packstation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
An dem Standort Poststr. 2-3 betreiben wir eine Packstation für die Deutsche Post Immobilien GmbH. Die Zufahrt zu der Packstation darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet sein.	Die B-Plan-Änderung nimmt auf die Zufahrtssituation keinen Einfluss.

1.6 Purena GmbH, Schreiben vom 7.2.2017

1.6.1 Erschließung zum Trinkwassernetz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Angrenzend bzw. im betroffenen Gebiet befinden sich verschiedene Trinkwasserleitungen. Eine Erschließung über das bestehende Trinkwassernetz ist aus technischer Sicht möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6.2 Hydraulische Sachverhalte

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die hydraulischen Sachverhalte sind im Rahmen der weiteren Planung, wenn konkrete Aussagen über die Nutzung und Bebauung feststehen, zu konkretisieren.	Veränderungen der Erschließungssituation sind aufgrund der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

1.6.3 Weitere Angaben

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Weitere Angaben entnehmen Sie bitte auch dem Schreiben der Avacon AG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Telekom, Schreiben vom 14.6.2017

1.7.1 Allgemeines

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

1.7.2 Telekommunikationslinien

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. (<i>siehe Plan...</i>) 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.	Veränderungen der Erschließungssituation sind aufgrund der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

1.8 Telekom, Schreiben vom 17.1.2018

1.8.1 Keine weiteren Hinweise oder Anregungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 14.06.2017 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.	-

1.9 Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 14.6.2017

1.9.1 Zuständigkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz- BEWG) berühren.	-

1.9.2 Keine Bedenken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von Planung: Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. J 358 "Poststraße - Mitte"; Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.	-

1.9.3 Beteiligung der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Der Deutsche Bahn AG wurde im Verfahren beteiligt.

1.10 Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 16.1.2018

1.10.1 Keine Bedenken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Planfeststellungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 358 „Poststraße-Mitte“ nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren ist bezüglich der Eisenbahnbetriebsanlagen im Bereich Helmstedt nicht anhängig. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte noch darauf hinweisen, dass durch die Aufstellung des B-Plans keine Ansprüche an die Eisenbahninfrastrukturunternehmen auf Lärmschutzmaßnahmen vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (DB Netz AG, Lindemannallee 3, 30173 Hannover) und der Bahnstromfernleitungen (DB Energie GmbH, Eisenbahnlängsweg 162, 31275 Lehrte) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Die DB AG (für DB Netz AG) und die DB Energie GmbH sind beteiligt worden und haben Stellungnahmen im Verfahren abgegeben (siehe 1.11 und 1.22).</p>

1.11 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 20.7.2017

1.11.1 Flurstück 2537/8

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB Netz AG zu dem o. g. Verfahren:</p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft u.a. die planfestgestellte Strecke 6400. Gegen den Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan umfasst auch das Flurstück 2537/8, Flur 4, Gemarkung Helmstedt. Dieses Flurstück steht im Eigentum der OB Netz AG und ist nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Eine Überplanung ist nicht zulässig. Wir 	<p>Das Flurstück 2537/8 befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Es ist ca. 1 m² groß und grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks steht die Flurstücksnummer neben dem Flurstück.</p>

empfehlen, das Flurstück aus dem Bebauungsplan heraus zunehmen.	
---	--

1.11.2 Wege- und Entwässerungsverhältnisse

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Die Wege- und Entwässerungsverhältnisse dürfen sich zu den angrenzenden Bahnanlagen nicht verschlechtern. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11.3 Bahnanlagen, Sicherheit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Das Betreten von Bahnanlagen ist gemäß Eisenbahn-, Bau- und Betriebsordnung nicht statthaft und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft auszuschließen. Die Betriebsfähigkeit und der Bestand der Eisenbahnanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den angrenzenden Bahnstrecken darf nicht gefährdet oder gestört werden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11.4 Immissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). 	Die Schallimmissionen des Bahnverkehrs wurden in einem Gutachten untersucht und in der Begründung des B-Plans erörtert. Hinweise zu erheblichen Belastungen durch die weiteren aufgeführten Immissionsarten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

1.11.5 Leitungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Im Vorwege etwaiger Baumaßnahmen sind die Bauvorhaben auf Vereinbarkeit mit Leitungen der DB AG zu prüfen. Wir bitten um Beteiligung in den Bauantragsverfahren. <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 23.1.2018

1.12.1 Immissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch das erneute Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. j 358 "Poststraße Mitte" werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Die Schallimmissionen des Bahnverkehrs wurden in einem Gutachten untersucht und in der Begründung des B-Plans erörtert.</p>

1.13 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 15.6.2017

1.13.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.</p> <p>Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung eines vollständig bebauten Gebietes handelt, folgt die Stadt der Stellungnahme des KBD und nimmt den Hinweis auf das Restrisiko zur Kenntnis.</p>

<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	
---	--

1.14 Verbandsgemeinde Flechtingen Bauamt, Schreiben vom 29.6.2017

1.14.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.15 Handwerkskammer Braunschweig, Lüneburg, Stade, Schreiben vom 3.7.2017 sowie vom 24.1.2018

1.15.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.16 Verbandsgemeinde Obere Aller, Schreiben vom 27.6.2017 sowie vom 9.1.2018

1.16.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.17 Samtgemeinde Grasleben, Schreiben vom 10.1.2018

1.17.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.18 TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 16.6.2017

1.18.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.19 LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Schreiben vom 12.6.2017

1.19.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.20 IHK, Schreiben vom 12.6.2017 sowie vom 11.1.2018

1.20.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.21 Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 26.1.2018

1.21.1 Keine Bedenken oder Hinweise

1.22 DB Energie GmbH, Schreiben vom 23.02.2018

1.22.1 Keine Bedenken oder Hinweise