

**V o r l a g e**

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

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. P 351 "Am Stephani – Friedhof "  
- Satzungsbeschluss -**

Nach Erstellung der Vorlage V 021/19 sind noch zwei weitere Stellungnahmen eingegangen, die einer Abwägung bedürfen.

Die ergänzten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind in Anhang 1 dieser Vorlage abgedruckt. Daraus ergeben sich Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12 Immissionsschutz zum Thema Gewerbelärm. Die ergänzte Begründung liegt als Anlage 2 bei.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 1), zu den in den Beteiligungen nach § 4(2) und § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. P 351 "Am Stephani – Friedhof" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. H.K.Otto

(H. K. Otto)

**Anlagen**

Anlage 1: Abwägungsvorschläge

Anlage 2: Begründung

## **Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani - Friedhof“**

**[im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)]**

---

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB, Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB**

---

### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

#### **1. Landkreis Helmstedt, 29.01.2019**

...

zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 09.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge zu verschiedenen Aspekten mitgeteilt. Diese Stellungnahme habe ich unter dem 07.05.2018 in Bezug auf Fragen des Schallschutzes ergänzt, nachdem mir das zu dem Plan eingeholte schalltechnische Gutachten zur Verfügung gestellt worden war. Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals in einer Reihe von Punkten geändert worden: So soll die für die innere Erschließung des Planbereiches bestimmte Straße nunmehr an ihrem östlichen Ende nach Süden abknicken und in einen Kreisverkehrsplatz münden, der außerhalb des Planbereiches liegen wird und nur in dem „städtebaulichen Konzept“ auf Seite 5 der Entwurfsbegründung dargestellt ist. Auf das „Urbane Gebiet“ im östlichen Teil des Planbereiches soll zu Gunsten eines „Allgemeinen Wohngebietes“ verzichtet werden, das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll für den gesamten neu überplanten Bereich gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung angehoben werden, und auch bei den textlichen Festsetzungen haben sich Veränderungen ergeben. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich in meiner oben genannten Zuständigkeit wie folgt.

Es bleibt dabei, dass es sich um einen Bebauungsplan handeln soll, der unter Anwendung des § 13 b BauGB aufgestellt werden soll; daraus folgt der Verzicht auf den Nachweis von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Diese Vorgehensweise hatte ich in meiner vorausgegangenen Stellungnahme mit Bedauern akzeptiert.

Andererseits hatte ich auf die herausgehobene Bedeutung des Artenschutzes hingewiesen, die sich aus der Nachbarschaft des Friedhofes einerseits und ausgedehnter Kleingartenanlagen andererseits mit jeweils umfangreichen Gehölzbeständen begründet. Auf diesen Hinweis reagiert die Entwurfsbegründung inzwischen in ihrem Abschnitt 14 mit einem Zitat aus einem eingeholten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, in dem die Erforderlichkeit weiter gehender Untersuchungen verneint wird. Die Verbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig davon natürlich weiterhin, es kann nunmehr jedoch angenommen werden, dass die Planungsabsicht durch die artenschutzrechtlichen Verbote nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden wird.

Zur Problematik des Schallschutzes ist die Entwurfsbegründung im Abschnitt 12 umfangreich ergänzt worden. Die darin dargestellte Abwägung rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen damit, dass in den Lärmpegelbereich IV bezüglich des Verkehrslärms keine überbaubaren Flächen fallen. Für die daran anschließenden Flächen könne davon ausgegangen werden, dass

einerseits zumindest die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der „Verkehrslärmschutz-Verordnung“ für „Allgemeine Wohngebiete“ eingehalten werden, die die Rechtsprechung als Obergrenze für den Abwägungsspielraum betrachtet, und andererseits die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden für den Lärmpegelbereich III zugleich auch einen hinreichenden passiven Schallschutz gewährleisten; dagegen habe ich keine Bedenken. Für den Verzicht auf eine vom Gutachter diskutierte 3 m hohe Schallschutzwand, die das geplante Baugebiet gegenüber den Schallimmissionen des Einzelhandelsstandortes abschirmen würde, werden tragfähige Gründe genannt; dazu gehören die statt dessen vorgesehene restriktive Begrenzung der überbaubaren Fläche in einem Teilbereich und die Nutzungsbeschränkungen aus der (aktuellen) textlichen Festsetzung Nr. 5.

Diese ist allerdings aus meiner Sicht unnötig umständlich formuliert und kann missverstanden werden. Ich lese sie so, dass auf den „von Bebauung frei zu haltenden Flächen“ bauliche Anlagen, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen wie Terrassen oder Freisitze nicht zulässig sein sollen.

Der zweite Teil der heutigen textlichen Festsetzung Nr. 3 ist zwischenzeitlich meiner Empfehlung folgend gestrichen worden; damit ist mein diesbezüglicher Hinweis erledigt.

Die flächenhafte Signatur für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist inzwischen sowohl in der Planzeichnung als auch in der Planzeichenerklärung ergänzt worden, auch mein diesbezüglicher Planungsbeitrag ist also erledigt.

Zu Bodenverunreinigungen liegen mir keine neuen Erkenntnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Meine Hinweise zur Beseitigung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gelten unverändert weiterhin. Darin hatte ich insbesondere darauf hingewiesen, dass sich bei der beabsichtigten zentralen Ableitung eine Änderung der Einleitmenge in der bestehenden Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter als erforderlich erweisen kann.

Auf meinen Planungsbeitrag zur Erdwärmenutzung aus der vorausgegangenen Stellungnahme hin ist ein zusätzlicher Absatz an den Abschnitt 10 der Entwurfsbegründung angefügt worden. Interessierte Bauherrschaften finden darin einen Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlicher Erlaubnis als Voraussetzung für die Erdwärmenutzung. Ich rege an, ergänzend dazu auch auf den bereits erwähnten Leitfaden zur „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ hinzuweisen, um das Informationsangebot zu vervollständigen.

Bezüglich der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Realisierung des Baugebietes entstehen wird, enthält die Entwurfsbegründung inzwischen in ihrem Abschnitt 16 nähere Angaben. Die dort mitgeteilten Zahlen lassen erwarten, dass die absehbare Kostenbelastung für die Stadt tragbar sein wird.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist so richtig verstanden und wird entsprechend beibehalten.

In der Begründung wird unter Punkt 10 Ver- und Entsorgung „alternative Energiequellen“ zusätzlich der Hinweis auf den Leitfaden zur „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ aufgenommen.

## 2. IHK Braunschweig, 09.01.2019

...

Sofern sichergestellt ist, dass die im Bereich der Einzelhandelsagglomeration „Magdeburger Berg“ gelegenen Betriebe durch den Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner des Plangebietes keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erleiden haben, bestehen von unserer Seite gegen die o.g. Bebauungsplanung keine Bedenken.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Magdeburger Tor“ hat weiterhin Bestand, in dessen Zulässigkeit können sich die Betriebe auch künftig entwickeln.

## 3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 05.04.2018/04.01.2019

...

der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 250 m nördlich der Bundesstraße 1 im Abschnitt 1028 in der Gemarkung Helmstedt aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Stadtstraße „Magdeburger Tor“.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

...

...

gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4(1) BauGB vom 05.04.2018 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplanentwurf in straßen- und verkehrlicher Hinsicht zu.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### **4. Telekom, 04.04.2018/ 07.01.2019**

...

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:

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

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

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

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

...

wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 04.04.18 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Bitte beachten Sie besonders unsere Trassenanlagen in der Magdeburger Str. hinsichtlich des geplanten Kreisverkehrs.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Telekom erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### **5. Vodafone Kabel Deutschland, 29.01.2019**

...

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### **6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 17.05.2018**

...

Das geplante Bauvorhaben liegt im Gebiet des ehemaligen Braunkohlenabbaus Grube Weichsel. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 7. Purena, 30.01.2019

...

die uns mit Schreiben vom 19.12.2018 übersendeten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

Danach ist geplant die Erschließung des o.g. Gebietes mit Trinkwasser aus Richtung Pottkuhlenweg bis zum Magdeburger Tor als Ringleitung umzusetzen. Diese erfolgt gemeinsam mit der Erschließung Strom und Gas.

Weitere Angaben entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon netz GmbH.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Purena erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

## 8. Avacon, 21.01.2019

...

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 19.12.2018 übersandten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplan „Stephanie - Friedhof“ der Stadt Helmstedt haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, sollte dieses vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.

Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen.

Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.

Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:

- a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH <http://www.avacon.de>
- b) Portal direkt <http://www.planauskunftportal.de/>

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Avacon erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

## 9. Kaufland Dienstleistung Nord GmbH & Co.KG, 27.02.2019

wir zeigen die Vertretung der *Kaufland Vertrieb ZETA GmbH & Co. KG*, Rötelstraße 35, 74172 Neckarsulm an. Auf uns lautende Vollmacht überreichen wir als **Anlage** zu diesem Schreiben.

Die *Kaufland Vertrieb ZETA* ist Mieterin eines Teiles des Grundstückes des Einkaufszentrum am Magdeburger Berg in Helmstedt mit dem Gebäude des von ihr betriebenen Kaufland-Verbrauchermarktes und der dem Verbrauchermarkt zugeordneten Konzessionärs- bzw. Fachmarktflächen sowie der Tankstelle.

Das Einkaufszentrum Magdeburger Berg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 1996 und weist verschiedene Mischgebiets- sowie zudem überwiegend Sondergebietsflächen für Einzelhandel aus. Teilbereiche des Geltungsbereiches wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 287 und 298 überplant.

Die Stadt Helmstedt betreibt derzeit das Verfahren zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes Nr. P 351, dessen Geltungsbereich sich unmittelbar nördlich an das Grundstück des Einkaufszentrums anschließen soll. Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Sinne des § 4 BauNVO. Aufgrund der Nähe der künftigen Wohngebiete zu Straßen- und Schienenanlagen sowie zu den gewerblichen Anlagen im Bereich des Einkaufszentrums am Magdeburger Berg wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eingeholt. Diese Untersuchung mit Datum vom 30.03.2016 ist Teil der im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausliegenden Unterlagen.

Namens der *Kaufland Vertrieb ZETA* nehmen wir im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Selbstverständlich begrüßt die *Kaufland Vertrieb ZETA* grundsätzlich die Ansiedlung von Wohnbebauung in der näheren Umgebung der von ihr betriebenen Märkte potentiellen neuen Kunden und somit auch die hier geplante Ansiedlung in Helmstedt. Erfahrungsgemäß führt jedoch die Nachbarschaft der Nutzungen Wohnen und großflächiger Einzelhandel zu Problemen aufgrund der von der Einzelhandelsnutzung ausgehenden Lärmimmissionen, wenn diese nicht im Vorhinein ausreichend gelöst werden. Diese Problematik war offensichtlich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 in den 1990er-Jahren gegenwärtig, was zur Regelung eines Ausschluss der Anlieferung zur Nachtzeit über eine textliche Festsetzung und zu der Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzanlage in Richtung des südwestlich angrenzenden Mischgebietes führte. Bei diesem Gebiet dürfte es sich inzwischen um ein faktisches Wohngebiet handeln.

Offensichtlich ist die Problematik der Stadt Helmstedt auch im laufenden Verfahren bewusst. Allerdings wird sie in diesem Verfahren, anders als in der Vergangenheit bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237, nicht ausreichend bewältigt. Denn nun rückt die Wohnbebauung von Norden an das Grundstück des Einkaufszentrums heran, ohne dass ein aktiver Lärmschutz vorgesehen ist. Und dies, obwohl anders als in der Vergangenheit nun ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll und obwohl dieses, ebenfalls anders als in der Vergangenheit, sogar an der Hauptzufahrt zum Grundstück des Einkaufszentrums gelegen ist.

Der Landkreis Helmstedt hält dies ausweislich seiner Stellungnahme vom 07.05.2018 für äußerst unglücklich und verweist u.a. auf die nicht berücksichtigten Immissionen zur Nachtzeit. Wir können uns dem Landkreis nur anschließen. Anders als der Landkreis halten wir die Vorgehensweise der Stadt jedoch nicht nur für unglücklich sondern sogar für unzulässig.

So halten wir es hier für unbedingt notwendig eine aktive Lärmschutzmaßnahme vorzusehen, um künftige Konflikte zwischen den Nutzungen Wohnen und Einzelhandel auszuschließen.

Dies gebietet bereits der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, der im Falle der Neuplanung von Wohngebieten in der Nähe gewerblicher Nutzung zur Anwendung kommt. Dem Trennungsgrundsatz kann hier abwägungsfehlerfrei nur genüge getan werden, wenn absehbare Konflikte durch Ausschöpfung der Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes vermieden werden.

Die Planung ist daher unter Berücksichtigung einer solchen Lärmschutzmaßnahme zu überarbeiten. Auch die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD aus dem Jahr 2016 bedarf einer Überarbeitung. Denn letztlich ist festzustellen, dass die schalltechnische Untersuchung nicht alle relevanten Punkte berücksichtigt ist. Die überhaupt nicht oder nicht ausreichend berücksichtigten Punkte führen wir nachfolgend auf:

- Nächtlicher Anlieferverkehr ist durch den Bebauungsplan Nr. 237 nicht wirksam ausgeschlossen. Auch wenn dieser derzeit auch nicht erfolgt, so ist er doch grundsätzlich möglich. Er ist daher in der Untersuchung zu berücksichtigen.

Zwar enthalten sowohl der Bebauungsplan Nr. 237 als auch der Bebauungsplan Nr. 298 Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete, die eine Anlieferung zur Nachtzeit ausschließen. Solche Festsetzungen sind jedoch nicht zulässig. Als Rechtsgrundlage käme hier allein § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht, wonach (u.a.) die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zulässig ist. Mit der – strikten – Betonung auf Vorkehrungen baulicher und technischer Art ist es indes ausgeschlossen, in einem Bebauungsplan Bestimmungen über die Einzelheit des Betriebes zu treffen, wie z.B. über Art und Umfang der Produktion, Betriebsabläufe und Produktionsgestaltungen; ebenso sind Regelungen der Betriebs- bzw. Produktionszeiten, wie etwa über die Anlieferung von Materialien, ausgeschlossen (s. Söfker, in: E/Z/B/K., Bd. I, Stand: April 2012, § 9 BauGB, Rn 209 a.E.; vgl. auch Schrödter, BauGB, 7. Aufl., § 9 Rn 144; zum Ausschluss der Festsetzung von Nutzungszeiten für eine Sportanlage s. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14.11.1996 – 5 S 5/95 –, BRS 58 Nr 28 =NVwZ-RR 1997, 694; diese Auffassung teilend: Hess. VGH, Urt. vom 27.04.2006 – 4 N 829/04 –). Die Festsetzung ist daher unwirksam.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 351 ist davon auszugehen ist, dass eine Nachtanlieferung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 237 durchaus möglich ist. Insofern ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD bereits in Bezug auf den Ausschluss der Nachtanlieferung zu überarbeiten.

- Der derzeit zulässige Nachtbetrieb der Tankstelle ist nicht berücksichtigt. Die Untersuchung des TÜV-Nord verweist derzeit nur auf das Gutachten des Büro Schwetzke und Partner vom 25.09.1996, das der Genehmigung der Tankstelle zugrunde liegt. Darin wurde ein Nachtbetrieb nicht vorgesehen, da er zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorgesehen war.

Auch im Rahmen der Genehmigung des Verbrauchermarktes war bereits ein Gutachten des Büro Schwetzke und Partner (Gutachten vom 16.06.1995, 4360/95-1) eingereicht worden. Dieses hatte auch bereits den Betrieb der Tankstelle betrachtet. Ausweislich dieses Gutachtens kann die Tankstelle rund um die Uhr betrieben werden, ohne zu Problemen in der Nachbarschaft zu führen. Diese uneingeschränkte Nutzung ist auch der Untersuchung des TÜV-Nord zugrunde zu legen, denn sie könnte nach derzeitigem Stand wieder aufgenommen werden.

- Wir gehen zudem davon aus, dass vom TÜV NORD in der schalltechnischen Untersuchung nicht alle vorhandenen bzw. genehmigten technischen Anlagen auf dem Dach des Verbrauchermarktes und der weiteren Märkte berücksichtigt worden sind. Ausweislich des Lageplanes der Emissionsquellen im Anhang 1 der Untersuchung und dort auf der Seite 2 wurden die Emissionen von zwei Tischkühlern auf dem Dach des Verbrauchermarktes in die Berechnung einbezogen. Tatsächlich befinden sich auf dem Dach zwei Lüftungsanlagen und ein Tischkühler. Ein weiterer Kühler befindet sich hinter dem Gebäude des Marktes.

Auch auf dem Dach des Baumarktes befinden sich ausweislich von Luftbildern zwei Lüftungsanlagen, die im Lageplan nicht verzeichnet sind.

Hinzu kommt, dass der *Kaufland Vertrieb ZETA* mit Genehmigungsbescheid der Stadt Helmstedt vom 28.08.2018 (Az. 31/BG/003/18) der teilweise Umbau des Verbrauchermarktes und der Konzessionärs- bzw. Fachmarktflächen genehmigt wurde. Gegenstand der Genehmigung ist auch der Austausch der technischen Anlagen auf dem Dach und zudem die Erweiterung der Anlagen um ein neues Lüftungsgerät im östlichen Teil des Gebäudes.

Insofern ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD nicht alle Emissionsquellen berücksichtigt, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorhanden bzw. genehmigt sind. Die Untersuchung ist daher auch aus diesem Grunde anzupassen.

- Des Weiteren ist nicht erkennbar, inwieweit die Untersuchung den Pkw-Verkehr auf dem Grundstück des Einkaufszentrums und insbesondere im Bereich der Kreuzung zur Straße „Am Magdeburger Tor“ zur Nachtzeit berücksichtigt. Da schon für die Tagzeit in diesem Bereich Überschreitungen der zulässigen Werte ermittelt werden, dürften diese umso mehr in der Nachtzeit drohen.

Wie ausgeführt, enthält der Bebauungsplanes Nr. 237 die (unwirksame) Festsetzung zum Ausschluss von Anlieferverkehr zur Nachtzeit. Aussagen zum Pkw-Verkehr zur Nachtzeit trifft er nicht. Und solcher Pkw-Verkehr ist zumindest in der Übergangszeit zwischen Tages- und Nachtzeit nicht auszuschließen bzw. von diesem ist in gewissem Umfang sicher auszugehen.

Es ist zwar anzunehmen, dass weder der Baumarkt noch die weiteren Fachmärkte außerhalb und innerhalb des Gebäudes des Verbrauchermarktes tatsächlich zur Nachtzeit Pkw-Verkehr auslösen. Anders sieht es jedoch beim Verbrauchermarkt aus. Spätestens mit der o.a. Genehmigung vom 28.08.2018 ist eine Betriebszeit von 07:00 bis 22:00 Uhr genehmigt. Und bei dieser Zeit handelt es sich nur um die Öffnungszeit. Aus dieser Öffnungszeiten ergeben sich die folgenden Probleme:

- So wird der Markt von einzelnen Mitarbeitern ggf. bereits vor 06:00 Uhr angefahren und erst nach 22:00 Uhr verlassen. Die Notwendigkeit der Anwesenheit teilweise vor 06:00 Uhr ergibt sich aus der Anlieferung von Frischwaren (Obst und Gemüse sowie Molkereiprodukte) teilweise ab 06:00 Uhr. Nach Schließung des Marktes um 22:00 Uhr und nach den danach noch notwendigen Maßnahmen verlassen zumindest einige wenige Mitarbeiter den Markt erst zwischen 22:00 und 22:30 Uhr.

Wegen der Öffnungszeit bis 22:00 Uhr kommt es zudem auch zu einigen Kundenabfahrten erst nach 22:00 Uhr. Erfahrungsgemäß führen jedoch bereits einige wenige Fahrten in den empfindlichen Nachtstunden vor 06:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr zu einer Überschreitung der Werte für die lauteste Nachtstunde. Angaben dazu sind dem Gutachten jedoch nicht zu entnehmen.

Auch hier ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Da nördlich des Einkaufszentrums bisher keine Wohnbebauung vorhanden war, ergab sich keine Notwendigkeit, den Pkw-Verkehr ausführlich in den Genehmigungen zu behandeln. Dies ändert sich nun mit der heranrückenden Wohnbebauung. Parallel zu dieser Stellung-

nahme überreichen wir daher mit Schreiben vom heutigen Tage einen Bauantrag, der die Nutzungszeiten des SB-Warenhauses und insbesondere die Zeiten des Pkw-Verkehr präzisiert.

- Im Gebäude des Verbrauchermarktes befindet sich zudem die erstmals mit Bescheid vom 19.01.2006 genehmigte Sonnen-Apotheke. An Werktagen ist diese regulär von 09.00 bis 20.00 Uhr geführt. Diese Öffnungszeiten führen zu keinen Problemen mit der Wohnbebauung.

Jede Apotheke ist jedoch verpflichtet, regelmäßig auch nachts bzw. an Sonntagen einen Notdienst anzubieten. Dies ist im Falle der Sonnen-Apotheke regelmäßig alle 18 - 20 Tage der Fall. Hinzu kommen 3 - 4 Sondertermine im Jahr, wenn keine weitere Apotheke in Helmstedt einen Notdienst anbietet. Dieser Notdienst wird seit dem Jahr 2006 durchgeführt und wird auch künftig durchgeführt werden. Er wurde jedoch bisher nicht in der Untersuchung berücksichtigt.

Auch dieser Notdienst ist Gegenstand des eingereichten 2. Nachtrages zur Baugenehmigung vom 28.08.2018. Auch hier ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

- Schlussendlich ergeben sich durch das neue Wohngebiet Einschränkungen auch bei der durchaus möglichen Ausnutzung der gesetzlichen Ladenschlusszeiten. Danach wäre eine Öffnung des Verbrauchermarktes bis 24.00 Uhr durchaus möglich. Auch der Bebauungsplan stünde dem nicht entgegen.

Ebenso ist eine Sonntagsöffnung, die von der Stadt Helmstedt künftig per Allgemeinverfügung geregelt werden soll, derzeit möglich. Auch die Öffnungszeiten des (gesamten) Einkaufszentrums in den immissionsschutzrechtlich kritischen Zeiten während des Sonntagmittags sind zu berücksichtigen.

Letztlich dürfte damit ausreichend deutlich werden, dass zum einen nicht alle relevanten Punkte im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden sind und dass zudem die Ausweisung von Wohngebieten ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zu einer deutlichen Einschränkung der Gewerbebetriebe im Bereich des Einkaufszentrums führen würde, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass wir uns mit dieser Stellungnahme nicht gegen die Ausweisung der Wohngebiete wenden wollen. Es geht uns lediglich darum, zukünftige Konflikte durch Berücksichtigung aller relevanten Belange bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Bei Rückfragen steht Ihnen der Erstunterzeichner gern zur Verfügung.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 12 Immissionsschutz, Gewerbelärm (S.14) ergänzt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden beibehalten, den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Gründe werden nachfolgend erläutert.

**Forderung zur Errichtung einer Lärmschutzwand.** Im schalltechnischen Gutachten wurde eine aktive Lärmschutzmaßnahme als mögliche Variante berechnet. Die Auswirkung der 3 m hohen Lärmschutzwand wird in Anhang 7 des Gutachtens grafisch dargestellt. An Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses und auf den Freiflächen führt diese Wand dazu, dass die Richtwerte der TA Lärm auf sämtlichen Grundstücksflächen eingehalten werden. In Höhe des 1. und 2. OG werden zwar Verbesserungen erreicht, auf Teilflächen gleichwohl der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Auch mit einer Schallschutzwand müssten die Baugrenzen so gelegt werden, dass eine Ausnutzung von Grundstücken in zweiter Reihe, gesehen von der Planstraße, zwar möglich, aber nicht optimal ist (schmale Baufelder, nur eingeschossige Bebauung zulässig, hohe Erschließungskosten). Aus diesem Grund hat sich der Plangeber entschlossen, in diesem Bereich nur eine Grundstücksreihe entlang der Planstraße vorzusehen (siehe Begründung, Punkt 7 städtebauliches Konzept). In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden die Baufelder (überbaubare Grundstücksfläche) entsprechend nur entlang der Planstraße festgesetzt, so dass die komplette 2 geschossigen Bebauung (inkl. Dachgeschoss) in einem Bereich liegt, in dem die Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm den Richtwert der TA Lärm einhält. Die Bebauung rückt in diesem Abschnitt also in ihrer Gesamtheit von den Emissionsquellen ab.

Eine Schallschutzwand ist somit nicht erforderlich, damit der Richtwert vor den Wohngebäuden eingehalten wird.

Ein Teil der Gartenbereiche bleibt zwar ohne Wand belastet, da aber aufgrund der langen, schmalen Grundstückszuschnitte zu erwarten ist, dass in diesen Bereich zur optischen Abschirmung Anpflanzungen vorgenommen werden und ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zur zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung auch nicht erforderlich ist, stellt eine textliche Festsetzung sicher, dass in eben diesem Bereich, entsprechende bauliche Anlagen zur Gartengestaltung nicht zulässig sind.

Neben den dargestellten Überlegungen, sprechen folgende weitere Gründe, gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand:

- die Topographie (die Wand stünde am Hochpunkt der Grundstücke, was das Wohngefühl negativ beeinflussen könnte),
- nur auf 5 Grundstücke treten Immissionen auf den Freiflächen auf, die am Tag über 55 db (A) liegen (dies führt zu unverhältnismäßig hohen Mehrkosten (prognostizierte Kosten für eine Lärmschutzwand: 250 000 €), die der städtischen Zielrichtung entgegenstehen, kostengünstige Baugrundstücke anzubieten) und
- die dort verlaufende Druckleitung stellt ein konstruktives Problem dar (weitere Erhöhung der Kosten).

Die Empfehlungen des Gutachters wurden damit einer Abwägung unterzogen und wie o.g. in der Planung berücksichtigt (ausführlich siehe auch Begründung, Punkt 12 Immissionsschutz).

**Die Festsetzung zum Ausschluss des nächtlichen Lieferverkehrs im Bebauungsplan Nr. 237 wird für unwirksam gehalten.** Selbst wenn dies der Fall wäre, käme die Stadt Helmstedt nicht zu anderen Planungsüberlegungen, was den Bebauungsplan „Am Stephani-Friedhof“ anbelangt. Der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 237 ist eindeutig zu entnehmen, dass der Plangeber schon damals mögliche Konfliktpotentiale zu den angrenzenden Nutzungen (Wohngebiete am Pottkuhlenweg, Piepenbrink, Friedhofsfläche, Kleingartenanlage) erkannt und diese in dem Plan entsprechend berücksichtigt hat. Deswegen sind damals mit Absicht die Sondergebietsflächen nicht bis an die nordwestliche Planbereichsgrenze gelegt worden. Vielmehr ist ein Mischgebiet als „Pufferzone“ ausgewiesen worden (in dem auch Wohnen zulässig ist und die Tankstelle mit einem Tagbetrieb als mischgebietstypische Nutzung genehmigt ist), mit dem Ziel, denkbare Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplanes Nr. 237 war die Nutzung nur zur Tagzeit. Aufgrund der damaligen Ladenöffnungszeiten wurde davon ausgegangen, dass nachts kein Handel und damit verbunden Pkw-Verkehr stattfindet.

Die Genehmigungsbehörde hat diese Intention bei den Baugenehmigungen berücksichtigt und auch hier entsprechend nur Betriebszeiten zwischen 6 und 22 Uhr zugelassen.

**Es wird gefordert, den zulässigen Nachtbetrieb der Tankstelle zu berücksichtigen.** Tatsächlich gibt es keine Baugenehmigung für einen Nachtbetrieb der Tankstelle. Es gab zwar ein Gutachten des Büro Schwetzke und Partner, das auch einen nächtlichen Betrieb der Tankstelle für möglich gehalten hat, ein diesbezüglicher Bauantrag ist jedoch nie gestellt worden.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr.237 „Magdeburger Berg“ kann entnommen werden, dass eine nächtliche, konfliktfreie Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Plangeber nicht für wahrscheinlich gehalten worden ist:

*„Für die Sondergebiete des Plangebietes ist der LKW-Anlieferungsverkehr in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr unzulässig. Für das Mischgebiet ergibt sich eine entsprechende Regelung, da im Mi Gebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die schließt Nachtbetriebe aus.“*

Der Plangeber kann keinen **Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG** erkennen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten mit dem Ziel erstellt, zu prüfen, ob auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist, wenn gewisse Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese

werden im Bebauungsplan umgesetzt. Auch die formale Gebietsabstufung ist planerisch erfolgt, da zwischen den Handelsnutzungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und dem neuen Wohngebiet ein Mischgebiet festgelegt ist.

Die Behauptung, **die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht alle Emissionsquellen** und der Verweis, dass nicht alle technischen Anlagen auf den Dächern der Verbrauchermärkte berücksichtigt wurden, ist so nicht richtig. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt alle genehmigten schalltechnischen Anlagen. In dem Übersichtsplan Emissionsquellen (Anhang 1, Seite 2 schalltechnische Gutachten) sind ggf. räumliche nahe beieinander liegende Lüftungsanlagen in einem Symbol zusammengefasst worden. Mit der Baugenehmigung (vom 28.08.2018) zum Austausch der technischen Anlagen sowie der Erweiterung der Anlagen im östlichen Teil des Gebäudes wurden keine höheren Emissionen gegenüber der ursprünglichen Genehmigung zugelassen. Auf Nachfrage beim Gutachter wurde bestätigt, dass die Verladetätigkeiten nicht aufgeführt wurden, weil sie für die untersuchte Fläche nicht relevant sind: *„Die Verladetätigkeiten müssen an den nächstgelegenen Wohnhäusern am Pottkuhlenweg 31 - 49 die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten. Bei einer Abstandsverdopplung (ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die davorliegende Halle) zum neuen Wohngebiet ergibt sich mindestens eine Minderung der Beurteilungspegel um 6 dB(A). Die in den Schallimmissionsplänen unseres Berichtes dargestellten Pegel ergeben im relevanten Bereich durch die übrigen Vorgänge Immissionspegel von < 50 dB(A). In Summe wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.“*

In der Tat sind die **Emissionen der Lüftungsanlagen zur Nachtzeit** nicht Bestandteil des Gutachtens. Diese wurden zwischenzeitlich anhand der genehmigten Lüftungsanlagen ermittelt, mit folgendem Ergebnis: *„Die Ausbreitungsrechnung ergab für den schalltechnisch kritischen Nachtzeitraum einen Immissionsbeitrag von maximal 36 dB(A). Der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) wird somit eingehalten.“*

Es wird darauf hingewiesen, dass **das Gutachten keinen Hinweis auf den Pkw-Verkehr zur Nachtzeit enthält**. Das ist auch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollumfänglich die Emissionen, die von den gewerblichen Betrieben im Bereich des Magdeburger Berges derzeit ausgehen. Dabei wird von Betriebszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ausgegangen. Weitergehende Baugenehmigungen sind nicht erteilt.

**Indirekt wird der Wunsch nach erweiterten Ladenöffnungszeiten geäußert und mögliche Einschränkungen durch das neue Wohngebiet befürchtet.** Einschränkungen in den gegenwärtigen Betrieb sind, wie zuvor dargelegt, nicht zu erwarten. Ob nächtliche Betriebszeiten ohne das künftige nördlich angrenzende Wohngebiet zulässig wären, kann nicht abschließend bewertet werden. Eigentümer und ansässige Betriebe konnten jedoch aufgrund der zitierten Passage aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 „Magdeburger Berg“ auch nicht davon ausgehen, dass dies möglich ist. Nur in einem konkreten, auf den Einzelfall bezogenen Baugenehmigungsverfahren können endgültige Bewertungen über die Zulässigkeit von nächtlichen Betriebszeiten getroffen werden.

Die Stadt Helmstedt verkennt nicht, dass die zusätzlich heranrückende Wohnbebauung, nächtliche Betriebszeiten - wenn sie denn ohne diese zusätzliche Bebauung überhaupt möglich wären – erschwert, wenn nicht sogar unmöglich macht. Das Wohngebiet ist für die Entwicklung der Stadt elementar wichtig und da die Stadt Helmstedt nur über wenig Baulandpotentiale verfügt, gleichzeitig aber eine Außenentwicklung vermeiden möchte, müssen hier die Belange des Eigentümers und der Betriebe gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung zurückstehen.

## 10. B & H beschränkt haftende Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts, 27.02.2019

...

hiermit zeigen wir an, dass die B & H GbR, vertreten durch Herrn Ingo Kuhne, Neheimer Markt 2, 59755 Arnsberg von uns beraten und vertreten wird. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir nachreichen.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Bereich des Einkaufszentrums Magdeburger Berg 5 in Helmstedt Gemarkung Helmstedt, Flur 37, Flurstücke 993/294 u.a. Zu dem derzeit offenliegenden Entwurf des derzeit offenliegenden Bebauungsplanes P 351 nehmen wir für unsere Mandantin wie folgt Stellung:

### 1.

Der Planentwurf vom 26.10.2018 sieht vor, dass nördlich an die im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücksflächen und nördlich der Straße Magdeburger Berg angrenzend ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Im nord-westlichen Teil dieses Plangebietes ist eine eingeschossige Wohnbebauung und im Übrigen des Plangebietes zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die Baugrenzen werden weitgehend umfassend um die Baugrundstücke herum gezogen. Lediglich im nord-östlichen Teilbereich des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf dort näher bezeichneten Flächen bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind sowie Freiflächen, wie zum Beispiel Terrassen und Freisitze nicht zulässig sind.

### 2.

Die beabsichtigte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erweist sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen in der jetzt beabsichtigten Form als mit dem vorhandenen Betrieb des Einkaufszentrums auf den im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Magdeburger Berg“ als unverträglich.

Dies ergibt sich auf folgendem:

**a)**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Magdeburger Berg“ werden überwiegend Sondergebiete festgesetzt, die der Ansiedlung eines Einkaufszentrums sowie weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe dienen. Im mittleren Bereich des Grundstücks, bis zur Umfahrungsstraße Magdeburger Berg reichend, wird eine Stellplatzanlage festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind die im Bebauungsplan näher bezeichneten Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung zulässig. Die tatsächliche Nutzung im Plangebiet hat sich entsprechend der Ausweisungen in dem Bebauungsplan „Magdeburger Berg“ entwickelt.

**b)**

Die beabsichtigte Planung eines allgemeinen Wohngebietes im unmittelbaren Nahbereich zu diesem Einkaufszentrum verstößt bereits gegen den im § 50 BImSchG enthaltenen Trennungsgrundsatzes. Danach sind Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit so einander zuzuordnen, dass schutzbedürftige Nutzungen durch störungsintensive Nutzungen nicht beeinträchtigt werden oder auch umgekehrt störungsintensive Nutzungen nicht durch schutzbedürftige Nutzungen in ihrer Ausübung beeinträchtigt werden.

Letzteres ist hier der Fall. Es ist zu erwarten, dass es bei Umsetzung der derzeitigen Planung zu Störungen im Wohngebiet kommen wird und sich somit das Nebeneinander des vorhandenen Einkaufszentrums mit der geplanten Wohnbebauung als unverträglich erweist. Die beabsichtigte Planung wird zu einem Nutzungskonflikt zwischen der störungsintensiven Nutzung des Einkaufszentrums und der störungsempfindlichen Nutzung des Wohngebietes führen.

**c)**

Zu diesem Ergebnis kommt auch die nur cursorische schalltechnische Untersuchung durch den TÜV-Nord.

Zunächst ist festzuhalten, dass in dem TÜV-Gutachten bei weitem nicht alle Lärmquellen des Einkaufszentrums betrachtet wurden. Es fehlt eine nahezu vollständige Betrachtung der 24-Stunden emittierenden Aggregate auf den Gebäuden im Einkaufszentrum. Völlig unberücksichtigt geblieben ist auch, dass die Tankstelle nord-östlich des Einkaufszentrums rund um die Uhr betrieben werden darf. Sonstige Vorgänge auf den Lagerflächen der Einzelhandelsgroßbetriebe bleiben unberücksichtigt. Die Annahme, dass von dem Einkaufszentrum nur am Tage Emissionen ausgehen liegt daher neben der Sache.

Hinzu kommt auch, dass Empfehlungen des Lärmgutachters in dem Entwurf zum Bebauungsplan keinen Niederschlag finden. So enthält der offenliegende Entwurf des Bebauungsplanes P 351 nicht die vom Lärmgutachter vorgeschlagene Beschränkung der Geschossigkeit im östlichen Plangebiet oder der alternativ vorgeschlagenen Errichtung einer Schallschutzwand. Vielmehr sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich lediglich vor, dass gewisse Flächen baulich nicht genutzt werden dürfen. Die Nichtnutzbarkeit bestimmter Flächen beinhaltet allerdings nicht den hier geforderten aktiven Schallschutz.

### 3.

Im Lärmgutachten des TÜV-Nord sind Lösungswege für ein verträgliches Nebeneinander der Wohnnutzung und der vorhandenen Nutzung des Einkaufszentrums aufgezeigt worden. Unserer Mandantin geht es auch nicht um eine generelle Verhinderung

der Entwicklung des Gebietes, allerdings bitten wir um Verständnis dafür, dass die Planung auch die Interessen unserer Mandantin als Gewerbetreibende zu berücksichtigen hat und daher die Planung eines Wohn-Mischgebietes so zu gestalten ist, dass es nicht zu unzumutbaren Störungen in demselben kommt und damit auch der dauerhafte Betrieb auf den Grundstücken unserer Mandantin gewährleistet ist.

Für eine Abstimmung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

...

## **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 12 Immissionsschutz, Gewerbelärm (S.14) ergänzt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden beibehalten, den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Gründe werden nachfolgend erläutert.

**Forderung zur Errichtung einer Lärmschutzwand.** Im schalltechnischen Gutachten wurde eine aktive Lärmschutzmaßnahme als mögliche Variante berechnet. Die Auswirkung der 3 m hohen Lärmschutzwand wird in Anhang 7 des Gutachtens grafisch dargestellt. An Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses und auf den Freiflächen führt diese Wand dazu, dass die Richtwerte der TA Lärm auf sämtlichen Grundstücksflächen eingehalten werden. In Höhe des 1. und 2. OG werden zwar Verbesserungen erreicht, auf Teilflächen gleichwohl der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Auch mit einer Schallschutzwand müssten die Baugrenzen so gelegt werden, dass eine Ausnutzung von Grundstücken in zweiter Reihe, gesehen von der Planstraße, zwar möglich, aber nicht optimal ist (schmale Baufelder, nur eingeschossige Bebauung zulässig, hohe Erschließungskosten). Aus diesem Grund hat sich der Plangeber entschlossen, in diesem Bereich nur eine Grundstücksreihe entlang der Planstraße vorzusehen (siehe Begründung, Punkt 7 städtebauliches Konzept). In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden die Baufelder (überbaubare Grundstücksfläche) entsprechend nur entlang der Planstraße festgesetzt, so dass die komplette 2 geschossigen Bebauung (inkl. Dachgeschoss) in einem Bereich liegt, in dem die Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm den Richtwert der TA Lärm einhält. Die Bebauung rückt in diesem Abschnitt also in ihrer Gesamtheit von den Emissionsquellen ab.

Eine Schallschutzwand ist somit nicht erforderlich, damit der Richtwert vor den Wohngebäuden eingehalten wird.

Ein Teil der Gartenbereiche bleibt zwar ohne Wand belastet, da aber aufgrund der langen, schmalen Grundstückszuschnitte zu erwarten ist, dass in diesen Bereich zur optischen Abschirmung Anpflanzungen vorgenommen werden und ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zur zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung auch nicht erforderlich ist, stellt eine textliche Festsetzung sicher, dass in eben diesem Bereich, entsprechende bauliche Anlagen zur Gartengestaltung nicht zulässig sind.

Neben den dargestellten Überlegungen, sprechen folgende weitere Gründe, gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand:

- die Topographie (die Wand stünde am Hochpunkt der Grundstücke, was das Wohngefühl negativ beeinflussen könnte),
- nur auf 5 Grundstücke treten Immissionen auf den Freiflächen auf, die am Tag über 55 db (A) liegen (dies führt zu unverhältnismäßig hohen Mehrkosten (prognostizierte Kosten für eine Lärmschutzwand: 250 000 €), die der städtischen Zielrichtung entgegenstehen, kostengünstige Baugrundstücke anzubieten) und
- die dort verlaufende Druckleitung stellt ein konstruktives Problem dar (weitere Erhöhung der Kosten).

Die Empfehlungen des Gutachters wurden damit einer Abwägung unterzogen und wie o.g. in der Planung berücksichtigt (ausführlich siehe auch Begründung, Punkt 12 Immissionsschutz).

**Die Festsetzung zum Ausschluss des nächtlichen Lieferverkehrs im Bebauungsplan Nr. 237 wird für unwirksam gehalten.** Selbst wenn dies der Fall wäre, käme die Stadt Helmstedt nicht zu anderen Planungsüberlegungen, was den Bebauungsplan „Am Stephani-Friedhof“ anbelangt. Der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 237 ist eindeutig zu entnehmen, dass der Plangeber schon damals mögliche Konfliktpotentiale zu den angrenzenden Nutzungen (Wohngebiete am Pottkuhlenweg, Piepenbrink, Friedhofsfläche, Kleingartenanlage) erkannt und diese in dem Plan entsprechend berücksichtigt hat. Deswegen sind damals mit Absicht die Sondergebietsflächen nicht bis an die nordwestliche Planbereichsgrenze gelegt worden. Vielmehr ist ein Mischgebiet als „Pufferzone“ ausgewiesen worden (in dem auch Wohnen zulässig ist und die Tankstelle mit einem Tagbetrieb als mischgebietstypische Nutzung genehmigt ist), mit dem Ziel, denkbare Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplanes Nr. 237 war die Nutzung nur zur Tagzeit. Aufgrund der damaligen Ladenöffnungszeiten wurde davon ausgegangen, dass nachts kein Handel und damit verbundene Pkw-Verkehr stattfindet.

Die Genehmigungsbehörde hat diese Intention bei den Baugenehmigungen berücksichtigt und auch hier entsprechend nur Betriebszeiten zwischen 6 und 22 Uhr zugelassen.

**Es wird gefordert, den zulässigen Nachtbetrieb der Tankstelle zu berücksichtigen.** Tatsächlich gibt es keine Baugenehmigung für einen Nachtbetrieb der Tankstelle. Es gab zwar ein Gutachten des Büro Schwetzke und Partner, das auch einen nächtlichen Betrieb der Tankstelle für möglich gehalten hat, ein diesbezüglicher Bauantrag ist jedoch nie gestellt worden.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr.237 „Magdeburger Berg“ kann entnommen werden, dass eine nächtliche, konfliktfreie Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Plangeber nicht für wahrscheinlich gehalten worden ist:

*„Für die Sondergebiete des Plangebietes ist der LKW-Anlieferungsverkehr in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr unzulässig. Für das Mischgebiet ergibt sich eine entsprechende Regelung, da im Mi Gebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die schließt Nachtbetriebe aus.“*

Der Plangeber kann keinen **Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG** erkennen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten mit dem Ziel erstellt, zu prüfen, ob auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist, wenn gewisse Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese werden im Bebauungsplan umgesetzt. Auch die formale Gebietsabstufung ist planerisch erfolgt, da zwischen den Handelsnutzungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und dem neuen Wohngebiet ein Mischgebiet festgelegt ist.

Die Behauptung, **die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht alle Emissionsquellen** und der Verweis, dass nicht alle technischen Anlagen auf den Dächern der Verbrauchermärkte berücksichtigt wurden, ist so nicht richtig. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt alle genehmigten schalltechnischen Anlagen. In dem Übersichtsplan Emissionsquellen (Anhang 1, Seite 2 schalltechnische Gutachten) sind ggf. räumliche nahe beieinander liegende Lüftungsanlagen in einem Symbol zusammengefasst worden. Mit der Baugenehmigung (vom 28.08.2018) zum Austausch der technischen Anlagen sowie der Erweiterung der Anlagen im östlichen Teil des Gebäudes wurden keine höheren Emissionen gegenüber der ursprünglichen Genehmigung zugelassen. Auf Nachfrage beim Gutachter wurde bestätigt, dass die Verladetätigkeiten nicht aufgeführt wurden, weil sie für die untersuchte Fläche

nicht relevant sind: „Die Verladetätigkeiten müssen an den nächstgelegenen Wohnhäusern am Pottkuhlenweg 31 - 49 die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten. Bei einer Abstandsverdopplung (ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die davorliegende Halle) zum neuen Wohngebiet ergibt sich mindestens eine Minderung der Beurteilungspegel um 6 dB(A). Die in den Schallimmissionsplänen unseres Berichtes dargestellten Pegel ergeben im relevanten Bereich durch die übrigen Vorgänge Immissionspegel von < 50 dB(A). In Summe wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.“

In der Tat sind die **Emissionen der Lüftungsanlagen zur Nachtzeit** nicht Bestandteil des Gutachtens. Diese wurden zwischenzeitlich anhand der genehmigten Lüftungsanlagen ermittelt, mit folgendem Ergebnis: „Die Ausbreitungsrechnung ergab für den schalltechnisch kritischen Nachtzeitraum einen Immissionsbeitrag von maximal 36 dB(A). Der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) wird somit eingehalten.“

Es wird darauf hingewiesen, dass **das Gutachten keinen Hinweis auf den Pkw-Verkehr zur Nachtzeit enthält**. Das ist auch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollumfänglich die Emissionen, die von den gewerblichen Betrieben im Bereich des Magdeburger Berges derzeit ausgehen. Dabei wird von Betriebszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ausgegangen. Weitergehende Baugenehmigungen sind nicht erteilt.

**Indirekt wird der Wunsch nach erweiterten Ladenöffnungszeiten geäußert und mögliche Einschränkungen durch das neue Wohngebiet befürchtet.** Einschränkungen in den gegenwärtigen Betrieb sind, wie zuvor dargelegt, nicht zu erwarten. Ob nächtliche Betriebszeiten ohne das künftige nördlich angrenzende Wohngebiet zulässig wären, kann nicht abschließend bewertet werden. Eigentümer und ansässige Betriebe konnten jedoch aufgrund der zitierten Passage aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 „Magdeburger Berg“ auch nicht davon ausgehen, dass dies möglich ist. Nur in einem konkreten, auf den Einzelfall bezogenen Baugenehmigungsverfahren können endgültige Bewertungen über die Zulässigkeit von nächtlichen Betriebszeiten getroffen werden.

Die Stadt Helmstedt verkennt nicht, dass die zusätzlich heranrückende Wohnbebauung, nächtliche Betriebszeiten - wenn sie denn ohne diese zusätzliche Bebauung überhaupt möglich wären – erschwert, wenn nicht sogar unmöglich macht. Das Wohngebiet ist für die Entwicklung der Stadt elementar wichtig und da die Stadt Helmstedt nur über wenig Baulandpotentiale verfügt, gleichzeitig aber eine Außenentwicklung vermeiden möchte, müssen hier die Belange des Eigentümers und der Betriebe gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung zurückstehen.

**Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die zu einer Stellungnahme aufgefordert wurden:**

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Zweckverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 29.01.2019
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 08.01.2019
Helmstedter Revier GmbH	keine Stellungnahme
NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.01.2019
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 07.01.2019
NFA Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 17.01.2019
Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	keine Stellungnahme
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Landeskirchenamt	keine Stellungnahme
Bischhöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
Landesverband der jüdischen Gemeinden	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 07.01.2019
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.01.2019
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 01.02.2019
Niedersächsisches Landvolk	Stellungnahme vom 30.01.2019
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 09.01.2019
Handwerkskammer	Stellungnahme vom 18.01.2019
Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme
Kraftverkehrsgesellschaft	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Avacon AG	Stellungnahme vom 21.01.2019
Purena GmbH	Stellungnahme vom 30.01.2019
E.ON Netz GmbH	keine Stellungnahme
Tennet TSO GmbH	keine Stellungnahme
Feldmarkinteressentschaft Helmstedt	keine Stellungnahme
Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

**Nachbargemeinden**

Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 08.01.2019
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	keine Stellungnahme

**Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:**

Kaufland Dienstleistung Nord GmbH & CoKG	Stellungnahme vom 27.02.2019
B & H beschränkt haftende Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts	Stellungnahme vom 27.02.2019

Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Az.: 31/61 20 10/P 351

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani – Friedhof“

### 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, auf der Anhöhe Magdeburger Berg. Im Nordwesten grenzt der Friedhof St. Stephani an das Plangebiet an, im Südwesten der Pottkuhlenweg, im Süden die Wohnbebauung des Pottkuhlenweges, im Südosten das Einkaufszentrum Magdeburger Berg und im Nordosten jenseits der Straße Magdeburger Tor eine Kleingartenanlage. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 993/486, 993/250, 993/251, 993/252, 993/253, 993/254, 993/255 und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

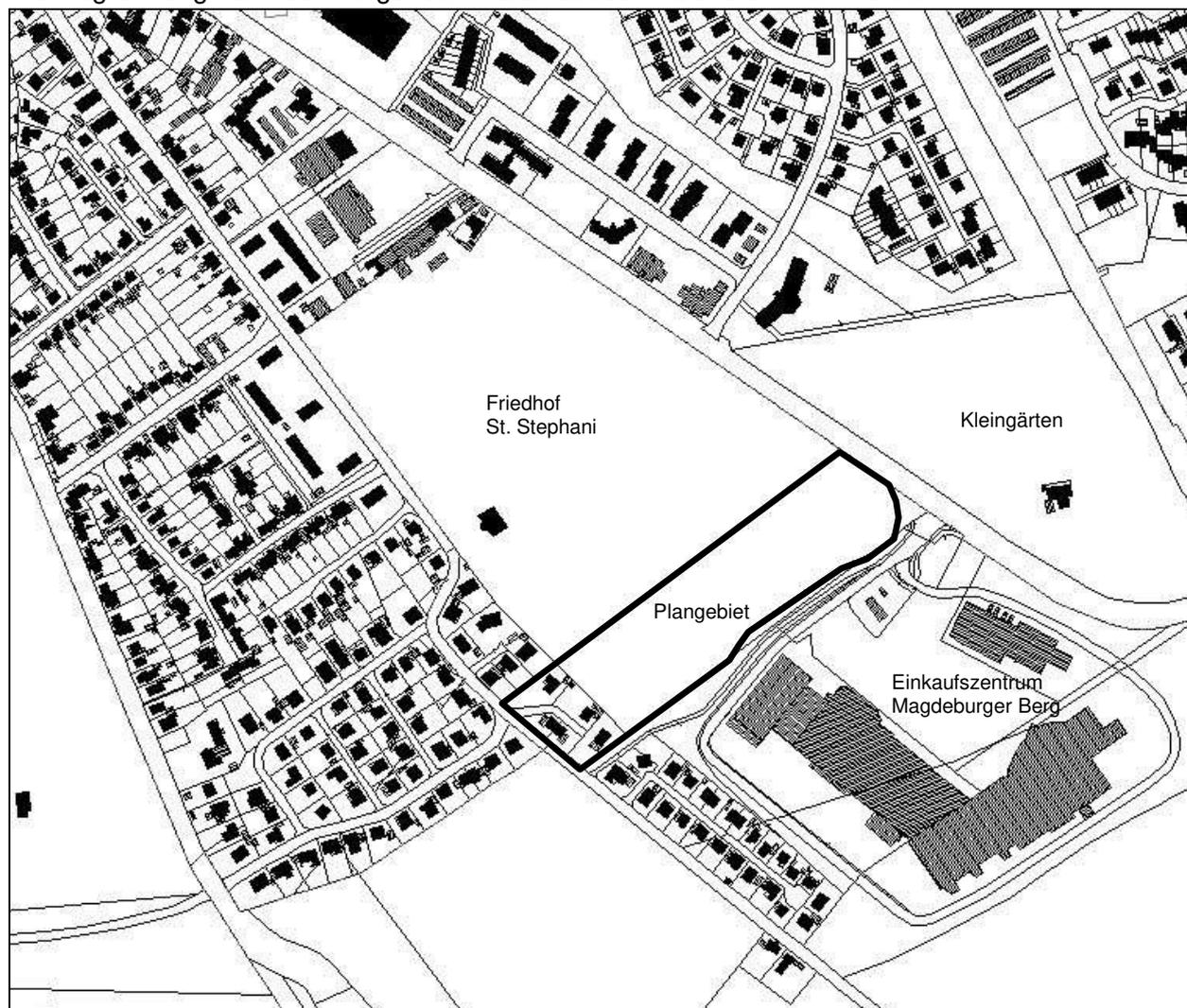


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2017 

## **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt (2016) durchgeführten Analysen belegen, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt u.a. die sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauflächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Helmstedt.

Um diesen Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept nachzukommen und die Stadtentwicklung positiv voran zu treiben, wird auf der Fläche zwischen dem St. Stephani – Friedhof und dem Einkaufszentrum Magdeburger Berg ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Schon jetzt gibt es zahlreiche Anfragen für Baugrundstücke in diesem Gebiet.

Trotz dieser Maßnahmen im Bereich Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung in der Modernisierung von Wohnungen in der historischen Altstadt.

## **3 Raumordnung**

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

## **4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dar, für die bestehenden Baugrundstücke im Südwesten eine Wohnbaufläche (W). Im Südosten werden gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (S) dargestellt werden.

Die Darstellung des nordöstlichen Plangebietes im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes nicht mehr mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

## 5 Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Fläche wurde bisher als Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten, wird aber zukünftig nicht mehr als Reservefläche benötigt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete in der Kernstadt weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Ziegelberg-Süd). Auch in den Ortsteilen stehen nur noch begrenzt Baugrundstücke zur Verfügung. Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, für die Baurecht besteht, ist gering. Es ist nicht zu erwarten, dass sie kurzfristig dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Stephani – Friedhof geplant.

Für diesen Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Da ein Streifen am südlichen Entwicklungsgebietsrand den bestehenden Grundstücken am Pottkuhlenweg auf Wunsch deren Eigentümer zugeschlagen werden soll, werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. So wird verhindert, dass zukünftig 2 Bebauungspläne für ein Grundstück gelten. Weitere Vorteile sind, dass der bestehende kleine Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 111 „Pottkuhlenweg I“ in einen größeren Planbereich integriert wird und außerdem die Festsetzungen an die neue BauNVO angepasst werden können.

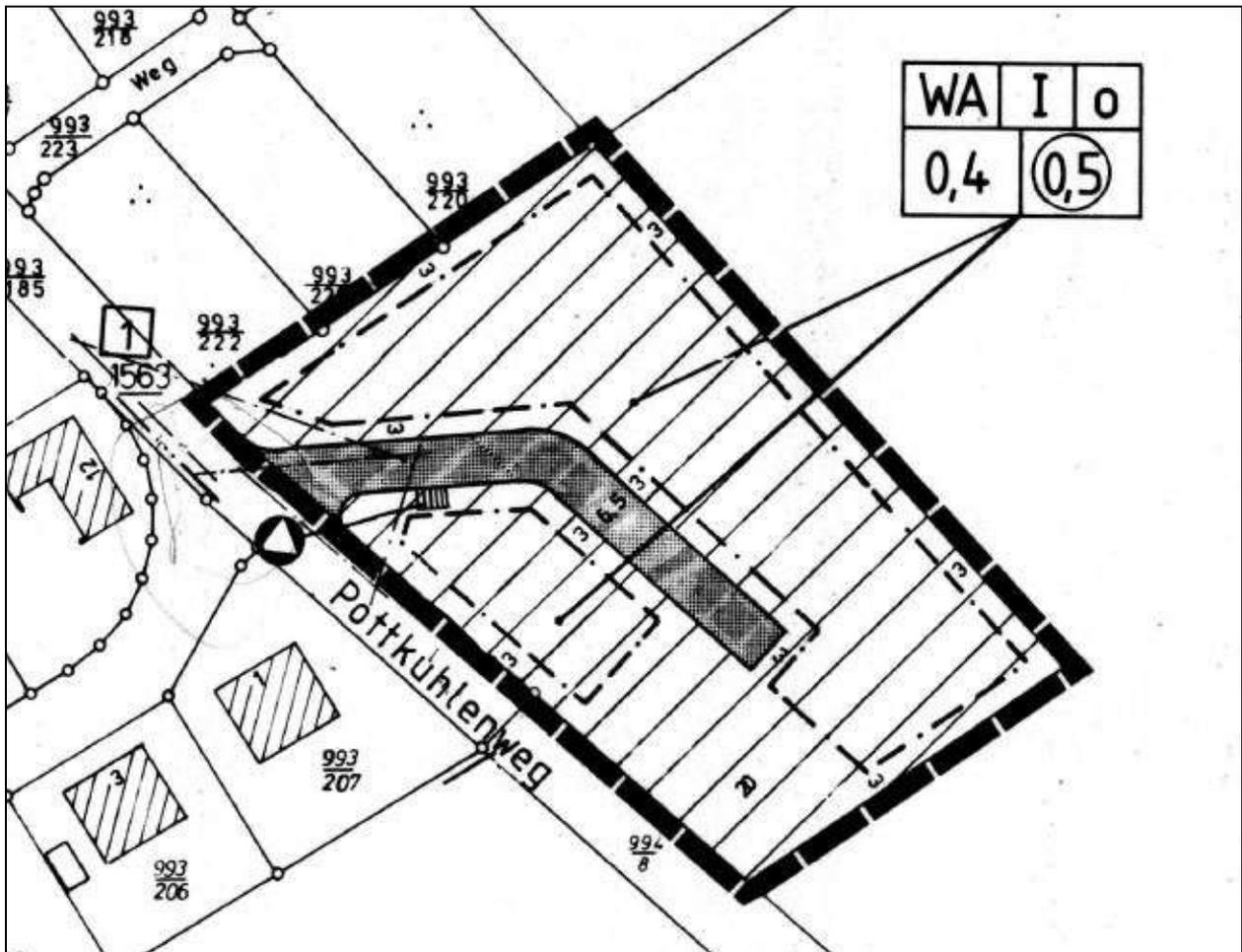


Abb. 3: Bebauungsplan P 111 „Pottkuhlenweg I“ aus dem Jahr 1983

## 6 Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wurde bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof St. Stephani vorgehalten. Für das Friedhofswesen wird diese Fläche jedoch nicht mehr benötigt.

Die Fläche befindet sich auf der Anhöhe des Magdeburger Berges, an ihrem höchsten Punkt liegt sie 153 m. ü. NN, an der Straße Magdeburger Tor auf 140 m. ü. NN, an den Grundstücksrückseiten der Grundstücke am Pottkuhlenweg auf 146 m. ü. NN. Die Höhendifferenz beträgt ca. 13 m. Zum Friedhof ist teilweise ein Geländeversprung von bis zu 2 m vorhanden. Die Böschung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg weist Höhendifferenzen von bis zu 11 m auf. Von den Hochpunkten des Gebietes kann man bei klaren Wetterbedingungen die Hügelkette des Harzes mit dem Brocken sehen.

Im Nordosten liegt das Plangebiet mit seiner Schmalseite direkt an der Straße Magdeburger Tor. Im Südosten auf halber Böschungshöhe verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Straßen Magdeburger Tor und Pottkuhlenweg miteinander verbindet.

Südlich des neu zu entwickelnden Baugebietes liegen 5 Grundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut sind.

## 7 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt. Bedingt durch das nahe Einkaufszentrum verfügt der Planbereich über eine optimale Nahversorgung. Der sich in der Flutung befindende Lappwaldsee ist fußläufig erreichbar. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Dies ermöglicht, Baugrundstücke zu verhältnismäßig günstigen Verkaufspreisen zu realisieren. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 500 bis 900 qm liegen. Die Grundstücke im nordwestlichen Bereich können variabel zugeschnitten werden.

Aufgrund der Plangebietsform und –breite wird als Erschließung eine Stichstraße gewählt, die als Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet wird. In ihrem Verlauf werden je nach Grundstückszufahrten Parkplätze und Bäume untergebracht. Am Ende des Erschließungssti-ches wird ein Wendepplatz angelegt, an den sich Parkplätze und die öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke anschließt. Um Durchfahrtsverkehr zu vermeiden, wird auf eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den KFZ-Verkehr verzichtet, für Fußgänger und Radfahrer jedoch eine Anbindung zu dem südlich vorhandenen Verbindungsweg vorgesehen. Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht.

Für die Grundstücke an der Straße „Magdeburger Tor“ sind aufgrund der Immissionen (Straßen- und Bahnverkehr, Gewerbe), die auf diese Grundstücke einwirken, eine entsprechende Grundrissgestaltung und Gebäudestellung sinnvoll, die eine Abschirmung der Freiflächen durch die Baukörper ermöglichen. Aufgrund der Größe des Grundstückes an der Einfahrt zum Baugebiet sind hier eher andere Bautypen als das Einfamilienhaus denkbar, z.B. Reihenhaus, Stadt- villa oder eine klassische Zeilenbauweise.



Abb. 4: städtebauliches Konzept

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da es sich mit der umgrenzenden Nutzung vereinbaren lässt und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch Nutzungen, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren ihre Wohngebiete grundsätzlich als Allgemeine Wohngebiete geplant.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) P 111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl im WA 1-3 wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten. In der Praxis zeigt sich der zunehmende Wunsch nach altersgerechtem Bauen (Ebenerdigkeit, Bungalow), auch führt die Zunahme an Außendämmung zu einer Reduzierung der Netto – Grundfläche. Aus diesen Gründen wird auf eine Reduzierung der zulässigen Obergrenze verzichtet.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung der GRZ von 0,4 übernommen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der Hanglage, die eine Festsetzung von Bezugshöhen erschwert und ggf. ungleiche Voraussetzungen für die einzelnen Grundstücke schaffen würde, wird auf eine konkrete Höhenfestsetzung verzichtet und stattdessen die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Da der Stadt eine Interessensbekundungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorliegt, aber auch häufig der Wunsch besteht, Einfamilienhäuser in baurechtlich zweigeschossiger Form zu errichten, werden zur Erhöhung der Angebotsvielfalt sowohl Flächen, die eine Zweigeschossigkeit erlauben (WA 1 + 2), als auch Flächen, die auf ein Geschoss beschränkt sind (WA 3), vorgesehen.

In den eingeschossigen Bereichen (WA 3) kann es aufgrund der Hanglage sinnvoll sein, das Kellergeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss zuzulassen, wenn zumindest an einer Gebäudeseite der Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt bleibt.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 beibehalten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Baugrenzen werden ebenfalls mit 3 m bzw. 5 m nach den Vorgaben aus den Bodengutachten festgesetzt. Laut dem Bodengutachten sollten vorsorglich die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

Um die relativ schmalen Straßenräume in ihrer Wirkung nicht einzuengen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Verkehrsflächen und zugewandter Baugrenze Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die überbaubare Fläche erweitert. Im Nordosten werden die Baugrenzen auf die jetzigen Grundstücksgrenzen verlegt, im südlichen Planbereich werden die bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Für diese Flächen ist eine Entwässerung nur unter Zuhilfenahme besonderer technischer Mittel (Pumpen) möglich, weshalb damals (1983) eine Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen wurde. Heute wird man diese Entscheidung den jeweiligen Eigentümer überlassen, ob er die Zusatzkosten für die Entwässerung tragen möchte oder diesen Bereich lieber unbebaut lässt.

- **Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

Die Tragfähigkeit der Böschungen wurde durch ein Bodengutachten überprüft. Das Gutachten empfiehlt vorsorglich folgende Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten einzuplanen:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Daher werden auf den Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO ausgeschlossen.

- **Bauweise**

Da im nördlichen Plangebiet im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1+2 Mehrfamilienhäuser nicht ausgeschlossen werden sollen, wird hier eine Bauweise von über 50 m zugelassen.

- **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In dieser Fläche ist die Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und sonstigen Plätzen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig, da in diesem Bereich die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Hier ist eine Nutzung der Freiflächen nur eingeschränkt möglich.

- **Leitungsrechte**

Im und am Rande des Plangebietes in nördlicher und südöstlicher Richtung verläuft eine Druckleitung der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) für die ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird.

- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün**

In diesem Bereich sind Heckenbeete vorhanden, die auch zukünftig als optische Abgrenzung zwischen Plangebiet und Straße „Magdeburger Tor“ erhalten werden sollen. Darüber hinaus hat die Fläche eine ökologische Funktion. Die Pflege erfolgt durch die Stadt Helmstedt. In dieser Fläche liegt auch ein Abschnitt einer Abwasserdruckleitung.

## **9 Verkehrserschließung**

Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht. Es wird eine Wohnstraße ausgebildet; im Einfahrtsbereich vom Kreisel bis zum zweiten Knick in einer Breite von 8,50 m mit einem Fußweg durch Hochbord von der Fahrspur getrennt und ab dort als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 7 m und einer Längenenwicklung von ca. 220 m plus Wendepplatz. Der Wendepplatz hat einen Radius von 22,5 m, so dass Müllfahrzeuge wenden können. Südöstlich des Wendepplatzes werden ca. 5 Stellplätzen vorgesehen. Neben der reinen Erschließungsfunktion dient die Wohnstraße auch dem Parken. In Abstimmung mit den späteren Grundstückszufahrten werden weitere öffentliche Parkplätze geschaffen. Es besteht die Zielsetzung im Rahmen des Endausbaues auch Bäume in den Straßenraum zu integrieren. Die erforderlichen Einstellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung sind auf den Grundstücken unterzubringen. Im Südosten wird vom Wendepplatz über den kurzen Straßenstich ausgehend ein Fuß- und Radweg angelegt, der an den bestehenden Fuß- und Radweg angebunden wird, der die Straße Magdeburger Tor und den Pottkuhlenweg miteinander verbindet. Eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr im neuen Baugebiet zu vermeiden. Dieser Verbindungsweg wird jedoch so konzipiert, dass er im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

Die Wohnstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, ohne dass explizite Festlegungen über die Gestaltung des Straßenraumes erfolgen, die Flächen für Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Vom Plangebiet aus ist eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet. An der Straße Magdeburger Tor befindet sich in ca. 220 m Entfernung (gemessen von der Einfahrt des Baugebietes) die Haltestelle „Am Stephani-Friedhof“ der Buslinie 391 der KVG Braunschweig. Eine weitere Haltestelle der gleichen Buslinie befindet sich im Einfahrtsbereich zum Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ in ca. 150 m Entfernung. Die Buslinie 391 fährt zum Bahnhof, zum Marktplatz (Innenstadt) und zur Werner-von-Siemens-Straße (Real). Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1.600 m, die Entfernung bis zur Innenstadt (Marktplatz/Rathaus) beträgt ca. 1.700 m.

## 10 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**

Die Versickerungseignung der anstehenden Oberbodenschichten ist für eine dezentrale Versickerung nur bedingt geeignet. Sollen Versickerungsanlagen gebaut werden, müssen die Verhältnisse durch objektbezogene Untersuchungen an den genauen Standorten von geplanten Versickerungsanlagen im Einzelfall überprüft werden. Aus diesem Grund wird auf Festsetzungen, die eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser fordern, verzichtet. Die neu zu erstellenden Kanäle für eine zentrale Regenentwässerung werden am tiefsten Punkt des Plangebietes im Nordosten an das bestehende Kanalnetz in der Straße Magdeburger Tor angebunden.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. Die neu zu erstellenden Kanäle werden ebenfalls im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz angebunden. Damit die Kanäle nicht zu tief unter Grund gebracht werden müssen (Kosten), soll das Gelände modelliert werden. Ziel ist, die 151 m Linie als höchsten Punkt des Geländes zu erhalten (z.Zt. liegt der höchste Punkt auf 153,9 m). Die Erdmassen sollen auf der Fläche verteilt werden.

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom, die ihre Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

- **Alternative Energiequellen**

Das Plangebiet liegt aufgrund der möglichen hohen Schichtenwasserstände in einem Gebiet, in dem die Nutzung von Erdwärme „bedingt zulässig“ ist. Wenn entsprechende alternative Energiequellen zur Beheizung oder Kühlung der Gebäude genutzt werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für Sonden- als auch für Kollektoranlagen erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Umweltministeriums (Download unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)).

## 11 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Beeinflussungsbereich der ehemaligen Braunkohlegewinnung „Grube Weichsel“.

Dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen weder Grubenrisse noch anderweitige Informationen über diesen Gewinnungsbetrieb vor. Daher können keine Aussagen zu potentieller Beeinflussung oder Standsicherheit des Gebirges im Planbereich gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, untersucht wurden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Hierbei wurden die Emissionen der Straße „Magdeburger Tor“, der Bundesstraße 1 im Süden, der weiter nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke und die des Gewerbelärmes vom Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ berücksichtigt. Daraus wurden Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

Im Plangebiet ergeben sich für den **Verkehrslärm** tags Beurteilungspegel von rund 48 dB(A) bis 63 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im nordöstlichen Bereich, maßgeblich sind dort die Geräusche der unmittelbar angrenzend verlaufenden Straße „Magdeburger Tor“. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 54 dB(A). Neben der Straße „Magdeburger Tor“ wirken vor allem nachts die Geräusche der Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg relevant ein.

Die Überschreitung der **Tagwerte** der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete beschränkt sich auf einen max. 36 m breiten Streifen parallel zur Straße „Magdeburger Tor“. Da eine Druckleitung parallel zur Straße „Magdeburger Tor“ verläuft, und diese nicht überbaut werden darf, wird ein ca. 16 m breiter Streifen an der Straße „Magdeburger Tor“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerdem verläuft in diesem Streifen die Erschließungsstraße, die hier eine Breite von 8,5 m hat. Ein etwa 10 – 20 m breiter Streifen auf den Flächen im WA1 liegt damit in einem Bereich, der tagsüber Beurteilungspegeln zwischen 55 und 59 dB(A) ausgesetzt ist (siehe Abb.5).

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete vorrangig bei Schaffung von besonders ruhigen Wohnlagen empfohlen. Da das Plangebiet in eine gute Infrastruktur eingebunden ist, die Geräusche mit sich bringt (Straßen, Nahversorgung Magdeburger Berg), kann hier keine besonders ruhige Wohnlage entstehen, dennoch müssen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete tagsüber mit 59 dB(A) festgelegt. Auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt, sind der Gutachter und der Plangeber der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls für eine sachgerechte Abwägung mit herangezogen werden können.

Insofern bleibt für die Grundstücke im WA 1 festzuhalten:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags (55dB(A)) werden überschritten.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (in denen auch Wohnen zulässig ist) tags (60 dB(A)) werden unterschritten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) werden eingehalten.

Mögliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz:

- Errichtung einer Lärmschutzwand
- Errichtung eines Lärmschutzwalles

Auf den Flächen im WA 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zu etwa der Hälfte der Fläche (südöstlich der Erschließungsstraße) und zu etwa  $\frac{3}{4}$  der Fläche (nordwestlich der Erschließungsstraße) überschritten. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen könnte auf diesen Grundstücken zu einer Einhaltung der Orientierungswerte führen, jedoch würden diese Maßnahmen die Erschließungskosten für die Käufer deutlich erhöhen. Die Ausrichtung der Grundstücke lässt Gebäudestellungen zu, die Freiflächen im Südwesten generieren. Da über die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken eine gute Abschirmung für die Freibereiche erreicht werden kann und da Teile der Grundstücksflächen in Bereich liegen, in denen die Immissionswerte unterhalb der Orientierungswerte der DIN liegen (siehe Abb. 6), wird der Verzicht auf aktiven Schallschutz für vertretbar gehalten.

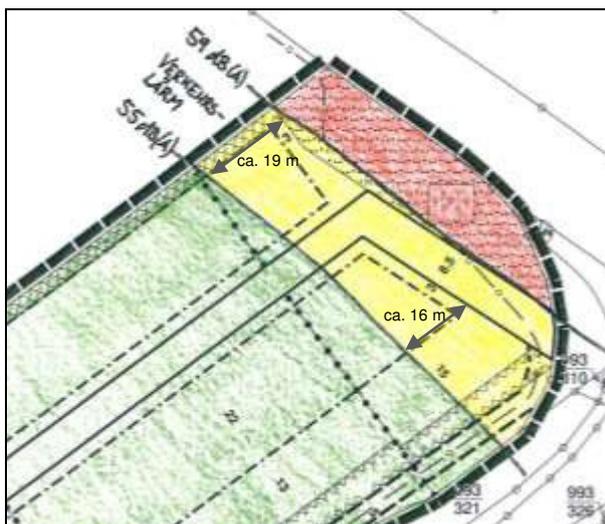


Abb. 5: Verkehrslärm – tags



Abb. 6: Verkehrslärm – tags – Abschirmung

Durch die vorstehend genannten Maßnahmen sieht der Plangeber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB hergestellt. Wie in § 1 (5) BauGB gefordert, zieht der Plangeber die Innenentwicklung der Außenentwicklung vor, er hält die oben vorgenommene Abwägung der Immissionskonflikte für vertretbar.

Die **Nachtwerte** der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden quasi im gesamten Plangebiet überschritten, so dass bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.

Das Gutachten führt hierzu aus (Auszug):

*Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:*

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tab. 1: Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989)

(2) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

(3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Da die Anforderungen an Außenbauteile schon aus Wärmeschutzgründen so hoch gesetzt sind, dass diese Bauteile auch den Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen, wird auf textliche Festsetzungen verzichtet. Das schalltechnische Gutachten führt hierzu aus (Auszüge):

„In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich.“

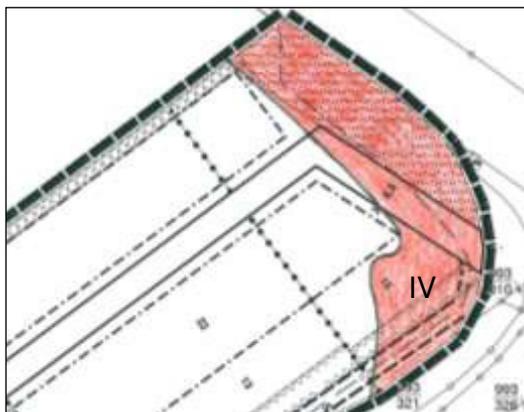


Abb. 7: Lärmpegelbereich IV

Im Lärmpegelbereich IV liegen keine Bauflächen, sondern die öffentlichen Grünfläche, die Erschließungsstraße sowie ein sehr kleiner Teil des nordöstlichen Grundstückes im WA1 außerhalb der Baugrenzen. Daher werden keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Auf die Festsetzung von schalldämpfenden Lüftungsanlagen wird verzichtet, da es den zukünftigen Bewohnern vorbehalten bleibt, ob sie solche Anlagen benötigen oder temporäre Stoßlüftung bevorzugen.

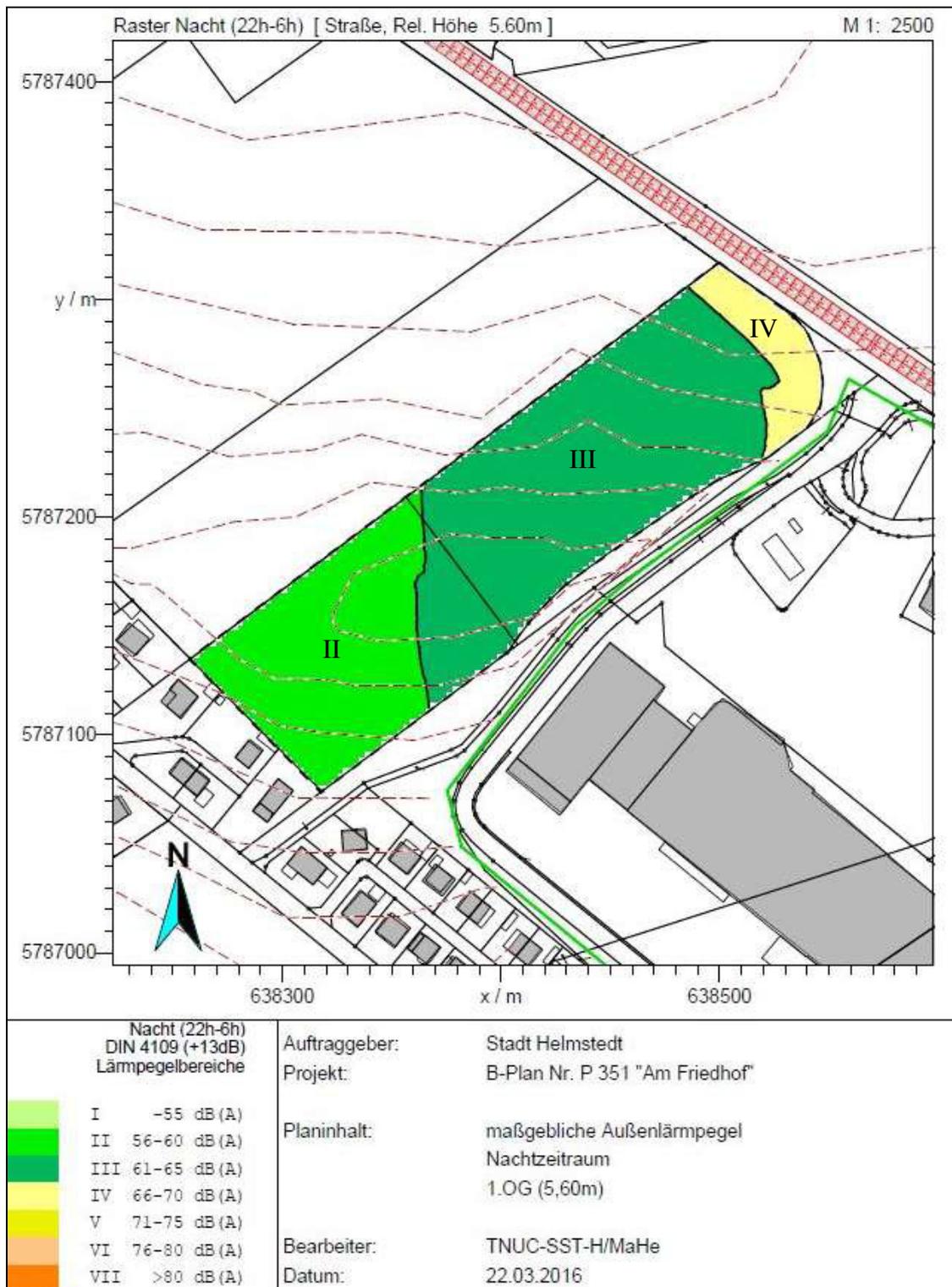


Abb.8: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anhang5, Seite4) Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord März 2016

Für den **Gewerbelärm** wurden die Nutzungen des Einkaufsparks „Magdeburger Berg“ schalltechnisch untersucht. Ergebnis ist, dass im südlichen und westlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Im östlich gelegenen Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zum Teil überschritten. Dies deckt sich mit den Immissionsprognosen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Magdeburger Berg“ erstellt worden sind. Damals war zu überprüfen, ob der Lärmorientierungswert der DIN 18005 (tags 55 db (A)) für den vorgesehenen Friedhof eingehalten würde. Nur geringfügige Überschreitungen wurden damals erwartet.

Vom TÜV Nord wurde eine mögliche Variante mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme berechnet. Die Schallschutzmaßnahme umfasst die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im östlichen Plangebiet die Errichtung von Wohnbebauung bis zum 1. Obergeschoss möglich wäre. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete würden dabei noch eingehalten werden. Die Baugrenzen sind so zu legen, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist.

Der Plangeber hat sich gegen die Errichtung einer Schallschutzwand entschieden, da die dort verlaufende Druckleitung ein konstruktives Problem darstellt (Erhöhung der Kosten), die Topographie dagegen spricht (die Wand stünde am Hochpunkt des Grundstückes, was das Wohngefühl negativ beeinflussen könnte) und nur 5 Grundstücke betroffen sind (für die sich die Grunderwerbskosten deutlich erhöhen würden). Stattdessen werden die Grundstücke in diesem Bereich so geschnitten, dass die Baufelder (überbaubare Grundstücksfläche) in Bereichen liegen, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aus dem Gewerbelärm eingehalten werden. Für die Gartenbereiche, die durch Gewerbelärm belastet sind, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den Flächen mit der Umgrenzung, der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig. Dies dient dem Schutz vor Gewerbelärm.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Magdeburger Berg“ war es aufgrund der damaligen Ladenschlussgesetzgebung nicht absehbar, dass Handel auch nachts stattfinden kann. Gleichwohl kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden, dass eine nächtliche Nutzung nicht für wahrscheinlich gehalten worden ist:

*„Für die Sondergebiete des Plangebietes ist der LKW-Anlieferungsverkehr in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr unzulässig. Für das Mischgebiet ergibt sich eine entsprechende Regelung, da im Mi Gebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die schließt Nachtbetriebe aus.“*

Durch die jetzt geplante Wohnbebauung und die damit nach der TA Lärm einzuhaltenen nächtlichen Richtwerte wird es noch unwahrscheinlicher, dass auf den südlich angrenzenden Flächen des „Magdeburger Berges“ Baugenehmigungen für Handel oder andere gewerbliche Nutzungen zu Nachtzeiten (22.00 – 06.00 Uhr) erteilt werden können.

## 13 Baugrundgutachten

Um Aussagen über die Tragfähigkeit der Böschungen zu erlangen und um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, hat die Stadt Helmstedt das Ingenieurbüro BGA aus Braunschweig mit einem bautechnischen Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

### **Standsicherheit der Böschungen** (Auszug aus dem Gutachten):

*Die Standsicherheit wurde exemplarisch für den höchsten Böschungsabschnitt zwischen dem geplanten Baugebiet und dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet / Einkaufszentrum überprüft. ... Ergebnis:*

*Vorsorglich sollten die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:*

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

*Die Standsicherheit böschungsnaher Gebäude ist ferner im Einzelfall unter Berücksichtigung der objektbezogenen Baugrunduntersuchung, der gewählten Gründungsart und Gründungstiefe und der jeweils maßgebenden Lasten nachzuweisen.*

*Auf der Südostseite dürfte sich der o.g. Mindestabstand voraussichtlich schon aufgrund des erforderlichen Abstandes zur dort verlegten Druckleitung ergeben.*

### **Generelle Beurteilung der Bebaubarkeit** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Der Baugrund wird überwiegend von gut tragfähigen Sanden aufgebaut. Nur lokal liegen in größerer Stärke und in geringer Tiefe mäßig tragfähige Ton- und Schluffschichten vor. Bei diesen Verhältnissen kann das Gebiet uneingeschränkt entsprechend [8] (städtebauliches Konzept) mit Einfamilienhäusern bebaut werden.*

*Weder die Erkundung noch die Angaben in [9] (NIBIS-Kartenserver beim LBEG) haben Hinweise auf das Vorliegen etwaiger Altablagerungen oder sonstiger Altlastenverdachtsflächen in dem Planungsbereich ergeben.*

*Auch unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich daher keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit.*

*Die Gründung von Gebäuden kann auf bewehrten Fundamenten oder auf statisch bemessenen Stahlbetonplatten erfolgen. Die frostsichere Gründungstiefe sollte mit mind. 1,0 m veranschlagt werden. Bei Einlagerungen von Schluff oder Ton dicht unter der Gründungssohle kann sich lokal ein Bodenaustausch in voraussichtlich geringem Umfang als notwendig erweisen.*

*Einzelheiten sind im Rahmen objektbezogener Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen festzulegen.*

*Die in dem Bereich anstehenden Sande sind nicht „stark durchlässig“ i.S. von DIN 18195-1. Ferner liegen bereichsweise Einlagerungen aus Schluff und Ton mit sehr geringer Durchlässigkeit vor. Es muss daher mit „zeitweise aufstauendem Sickerwasser“ i.S. von DIN 18195-1 gerechnet werden. Zur Trockenhaltung der Gebäude sind entsprechende Abdichtungen und ggf. Dränanlagen vorzusehen.*

## **Grundwasserverhältnisse** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Bis zu den Erkundungstiefen von 4 m wurde in den Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Dieser ist erst in weitaus größerer Tiefe zu erwarten.*

*Der Grundwasserspiegel wird in dieser Position u.a. vom stark abgesenkten Wasserspiegel in dem ehemaligen Tagebau Helmstedt bzw. im Lappwaldsee beeinflusst.*

*Nach ergiebigen Niederschlägen kann sich auf den Schluff- und Tonlagen zeitweise versickerndes Regenwasser ansammeln (sog. „Stauwasser“ bzw. "Schichtenwasser"). Eine derartige Wasseransammlung wurde in der Kleinrammbohrung 8 festgestellt (s. Schichtprofilverzeichnis). Zur Tiefe folgen jedoch auch hier lediglich bodenfeuchte Sande, die nicht wassergesättigt waren. Bis in die bautechnisch relevanten Tiefen ist in dieser morphologischen Position nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel in den Sanden auszugehen.*

## **Schadstoffbelastung der Böden** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Die Ergebnisse der chemischen Analysen gehen im Detail aus den Prüfberichten in der Anlage 7 hervor. In der Anlage 8 sind die wesentlichen Ergebnisse den Zuordnungswerten gemäß [10] (LAGA – TR Boden (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – 1.2 Bodenmaterial) gegenübergestellt.*

*Abgesehen von dem braunkohlehaltigen Ton sind die Böden annähernd schadstofffrei. Der braunkohlehaltige Ton ist mit Kupfer sowie geringfügig mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen belastet (Wert für MKW möglicherweise auf Querempfindlichkeit des Messverfahrens zurückzuführen). Außerdem ist der Anteil an organischem Kohlenstoff (TOC) stark erhöht, und der pH-Wert des Eluats ist sehr niedrig.*

### **Fazit:**

Wird bei Gründungsarbeiten braunkohlehaltiger Ton angetroffen, so muss dieser entsorgt werden. Mögliche Vorgehensweisen hierzu werden auf S. 20 des bodentechnischen Gutachtens ausgeführt.

Die teilweise auftretenden Schichten aus braunkohlehaltigem Ton werden voraussichtlich zu Mehrkosten im Kanalbau und Straßenbau führen.

Die Grundstückseigentümer, die einen Keller bauen wollen, werden ggf. ebenfalls eine Entsorgung vornehmen müssen.

## **14 Umweltbelange**

### **• Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Da die betrachtete Fläche bisher nur landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume für die Erholung verzichtbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden negative Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit im Wohn- und Arbeitsbereich des Plangebietes verhindert (s. 10 Immissionsschutz).

- **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Um der Bedeutung des Artenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt. Dadurch kann abgeschätzt werden, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erfolgen hat.

*Auszug aus dem Gutachten:*

Erfassungsergebnis

*Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel wurden nicht nachgewiesen. Für Feldlerchen und Wachteln ist der hohe an das Vorhabengebiet grenzende Baum- und Strauchbewuchs hinderlich. Rebhühner tolerieren Bäume und Sträucher nur, wenn es sich um Hecken in größerer Feldflur handelt. Dann werden die Hecken zum Verstecken oder auch zum Nahrungserwerb genutzt. Die Bedingungen sind vor Ort nicht gegeben.*

*Feldhamsterbaue wurden nicht festgestellt.*

*Auf dem Acker wurde ein Schermausbau und am südlichen Rand wurde eine Abfolge von Schermausbauen festgestellt. Eine Schermaus schaute heraus. Die Baue der Schermaus sind oft verschlossen, so dass wahrscheinlich nicht alle erkannt wurden.*

Fazit

*Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist entbehrlich. Aufgrund des fehlenden Vorhandenseins prüfungsrelevanter Arten wie beschrieben besteht hier auch keine Notwendigkeit, Wirkfaktoren des Vorhabens auf solche Arten hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit darzulegen, zu jenen Vermeidungs-/Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) vorzuschlagen und eine zusammenfassende Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen vorzulegen. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG kann nicht erforderlich werden.*

- **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist als Bodentyp für das Plangebiet ein Pseudogley ausgewiesen. In der Ingenieurbiologischen Karte von Niedersachsen sind für das Plangebiet mäßig bis gut konsolidierte feinkörnige, bindige Sande ausgewiesen. Die Bodenstrukturen konnten durch ein bautechnisches Bodengutachten aus dem September 2017 bestätigt werden. Die oberste Schicht bildet Oberboden, gefolgt von Sanden mit Schluff und Toneinlagen. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Böden abgesehen von geogen bedingten braunkohlehaltigen Tonen schadstofffrei sind. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als Mittel angegeben (NIBIS-Kartenserver). Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens wird als hoch eingeschätzt, bedingt durch das nach Südwest und Nordost abfallende Gelände. Insgesamt ist der Boden aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung als stark überprägter Naturboden anzusprechen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden durch Überbauung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

- **Schutzgut Wasser- Oberflächenwasser und Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Bis zu einer Erkundungstiefe von 4 m wurde durch die Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Nach starken Niederschlägen kann sich auf den Tonlagen aber Stauwasser bilden.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als negative Umweltauswirkung zu beurteilen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Ton- und Schluffanteile in weiten Bereichen des Gebietes nur bedingt möglich. Aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse über das Gebiet verteilt wäre die Möglichkeit zur Versickerung kleinörtlich bezogen auf einzelne Baugrundstücke im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu überprüfen und zu bemessen.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Von der zukünftigen Bebauung durch Nachverdichtung sind aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der Bebauungsstruktur mit ausreichend großen Gartenflächen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringen Umfang zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Lage des Plangebiets lässt sich dem innerstädtischen Bereich zuordnen. Durch die Bebauung des Plangebietes, im Zuge der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftbestandteile. Die planerischen Absichten üben daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind der Stadt Helmstedt für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

- **Eingriffsregelung**

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 10 000 qm ist, kann der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, so dass aus den oben erwähnten Gründen auf eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

## 15 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	29.169	2,91	100,0
Bauflächen (WA 1-3)	21.115	2,11	72,4
Bauflächen (WA 4) – Bestand aus BP P111	3.913	0,39	13,4
öffentliche Grünfläche (Gestaltungsgrün)	992	0,10	3,5
Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfäche neu	2.708	0,26	9,0
.....Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	64	0,01	0,2
Straßenverkehrsfäche Bestand	447	0,04	1,5

## 16 Kosten

Die Stadt Helmstedt ist im Besitz des Grundstückes. Die Erschließungsmaßnahmen werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Bau- und Planungskosten der Baustraße	360.000 €
Bau- und Planungskosten Endausbau	300.000 €
Bau- und Planungskosten Entwässerung	290.000 €

Außerdem ist noch mit weiteren Kosten zu rechnen:

Bau- und Planungskosten Kreisverkehrsanlage (außerhalb des Plangebietes)	315.000 €
---	-----------

Die Stadt wird die Grundstücke selbst vermarkten, mit dem Ziel die anfallenden Kosten zu refinanzieren.