

**V o r l a g e**

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

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord", 2. Änderung  
– Auslegungsbeschluss (3. Durchgang) –**

Im Zuge der Planänderung wird flankierend das Ziel verfolgt, künftigen Nutzerinteressen entgegen zu gekommen. Die textliche Festsetzung Nr. 3

*„Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 1 und ohne Flächen für die eine Dachbegrünung vorgesehen wird) ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn *Acer campestre*-, Hainbuche *Carpinus betulus*-, Eberesche *Sorbus aucuparia*-, Vogelkirsche *Prunus avium*- oder Schwarzerle *Alnus glutinosa* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 10 cm in 1 m Höhe). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen.“*

wird daher gestrichen. Durch die Streichung wird der dritte Durchgang erforderlich.

Der partielle Wegfall der eigentümerseitigen Anpflanzungen soll durch die damit eröffnete Möglichkeit einer effizienteren Grundstücksausnutzung künftigen Nutzerinteressen entgegenkommen. Die Streichung dieser Festsetzung ist im Rahmen eines früheren Beteiligungsverfahrens auch vom Landkreis Helmstedt angeregt worden.

Der geänderte Planstand verlangt die erneute öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. Änderung) und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTE 355 "Neue Breite Nord" (2. Änderung) soll mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

H.K. O t t o

Anlage  
Begründung

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

### **1. Lage des Plangebietes**

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

Das Plangebiet kann dem Kartenausschnitt entnommen werden.

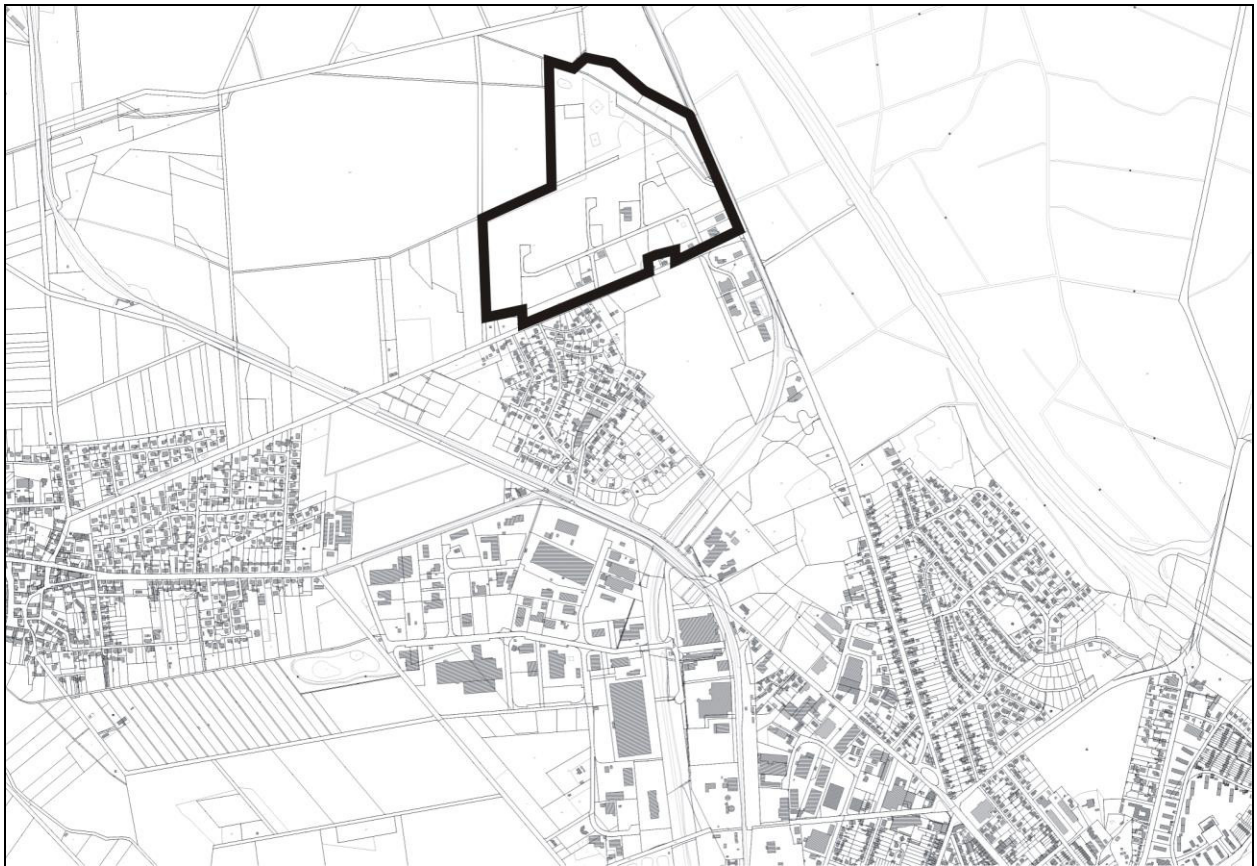



Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2017 

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Zudem wird zur Steigerung der effizienten Grundstücksausnutzung die textliche Festsetzung Nr. 3, die eigentümerseitig vorzunehmenden Anpflanzungen pro versiegeltem Flächenkontingent betreffend, gestrichen.

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

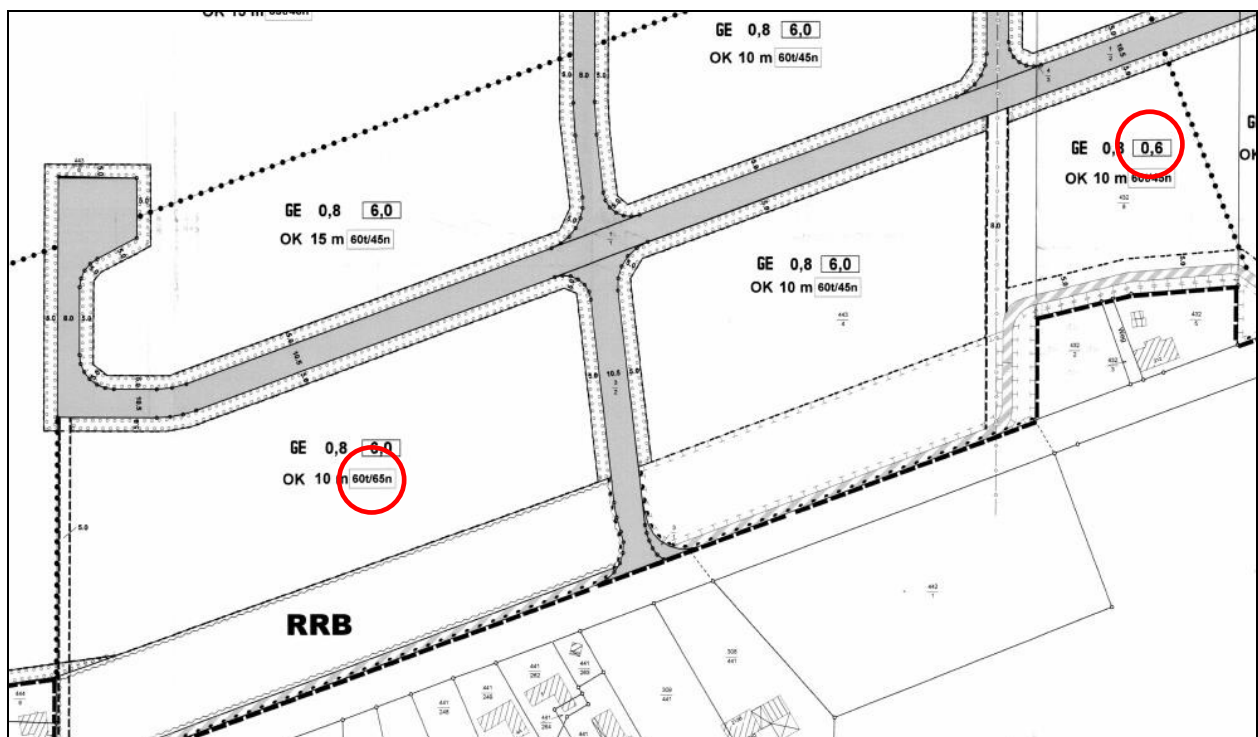


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan OTE 309 mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Markierungen der Übernahmefehler

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

### 3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich zum einen um Korrekturen von Übernahmefehlern des Bebauungsplanes „Neue Breite Nord“ und dessen 1. Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, und zum anderen um die teilweise oder gänzliche Aufhebung der textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 6, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet.

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

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

Im westlichen Teilgebiet wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 65 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht korrigiert. Diese Werte entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes OTE 257, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden orientieren, und harmonisieren mit den baulichen Nutzungen der benachbarten Gebiete. Die Notwendigkeit der Korrektur besteht in der durch einen Übernahmefehler verursachten zulässigen Lärmemission in der Nacht, welche sich bei tatsächlicher Ausnutzung auf die benachbarte Wohnbebauung im Süden auswirken und zu unzulässigen Lärmimmissionswerten nach der TA Lärm führen würde. Um diesen potentiellen Konflikt zwischen zulässiger Immission und zulässiger Emission von vorn herein auszuschließen, werden die Werte entsprechend angepasst.

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

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

#### **c) Anpassung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2 für das gesamte Plangebiet § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird die Art „Esche (fraxinus excelsior)“ aufgrund des aktuellen Eschensterbens aus der textlichen Festsetzung Nr. 2 gestrichen.

#### **d) Aufhebung der TF Nr. 3 für das gesamte Plangebiet § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Neben den Korrekturen der Übernahmefehler werden Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen, die künftigen Nutzerinteressen entgegenkommen sollen (d und e).

Es wird die textliche Festsetzung Nr. 3

*Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 1 und ohne Flächen für die eine Dachbegrünung vorgesehen wird) ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn *Acer campestre*-, Hainbuche *Carpinus betulus*-, Eberesche *Sorbus aucuparia*-, Vogelkirsche *Prunus avium*- oder Schwarzerle *Alnus glutinosa* zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 10 cm*

*in 1 m Höhe). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).*

gestrichen.

Diese eigentümerseitig vorzunehmenden Anpflanzungen haben sich als Hindernis für eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung erwiesen, die den Nutzerinteressen entgegenstehen. Auch auf Vorschlag des Landkreises wird daher die TF Nr. 3 gestrichen.

Ein Verzicht dieser vormals obligatorischen Anpflanzungen ermöglicht eine effektivere Grundstücksausnutzung und erzielt eine höhere Innenverdichtung, welche sich wiederum positiv auf die Verteilung und Streuung versiegelter Flächen auswirkt.

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

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

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

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

Aus gestalterischen Gründen ist diese Festsetzung auf alle nicht überbaubaren Flächen erweitert worden. Auf Grund wiederholter Anträge von Eigentümern, an den Rändern ihrer Grundstücke Zäune, Werbeanlagen und weitere Nebenanlagen errichten zu dürfen, ist diese restriktive Festsetzung dahingehend abgewogen worden, dass gestalterische Belange innerhalb des Gewerbegebietes nachrangig zu betrachten sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Zum anderen ist im westlichen Planbereich ein zusätzlicher Regenwasserkanal von der Verkehrsfläche in das Regenrückhaltebecken verlegt worden. Die Fläche ist ebenfalls noch im Besitz der Stadt Helmstedt. Die Zugänglichkeit der Leitung wird mit einem 8 Meter breiten Leitungsrecht gesichert. Die überbaubare Fläche reduziert sich damit um ca. 600 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt durch die Geringfügigkeit der Flächenminimierung nicht.

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

#### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Anpflanzungen je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche waren gemäß der ursprünglichen Begründung als Teil der Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild gedacht. Die gerade aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten wesentliche Kompensation hierfür erfolgt weiterhin über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4. Die Erleichterung für die Nutzer, ihr Grundstück in Zukunft effizienter und verdichteter bewirtschaften zu können, und damit dezentrale Versiegelung an anderer Stelle zu minimieren, wird an dieser Stelle höher gewichtet. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden bleibt hiervon unangetastet.

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

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

#### **5. Kosten**

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die vorhandenen Gegebenheiten und modifizierten Richtlinien.

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

#### **6. Verfahrensablauf**

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