

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.

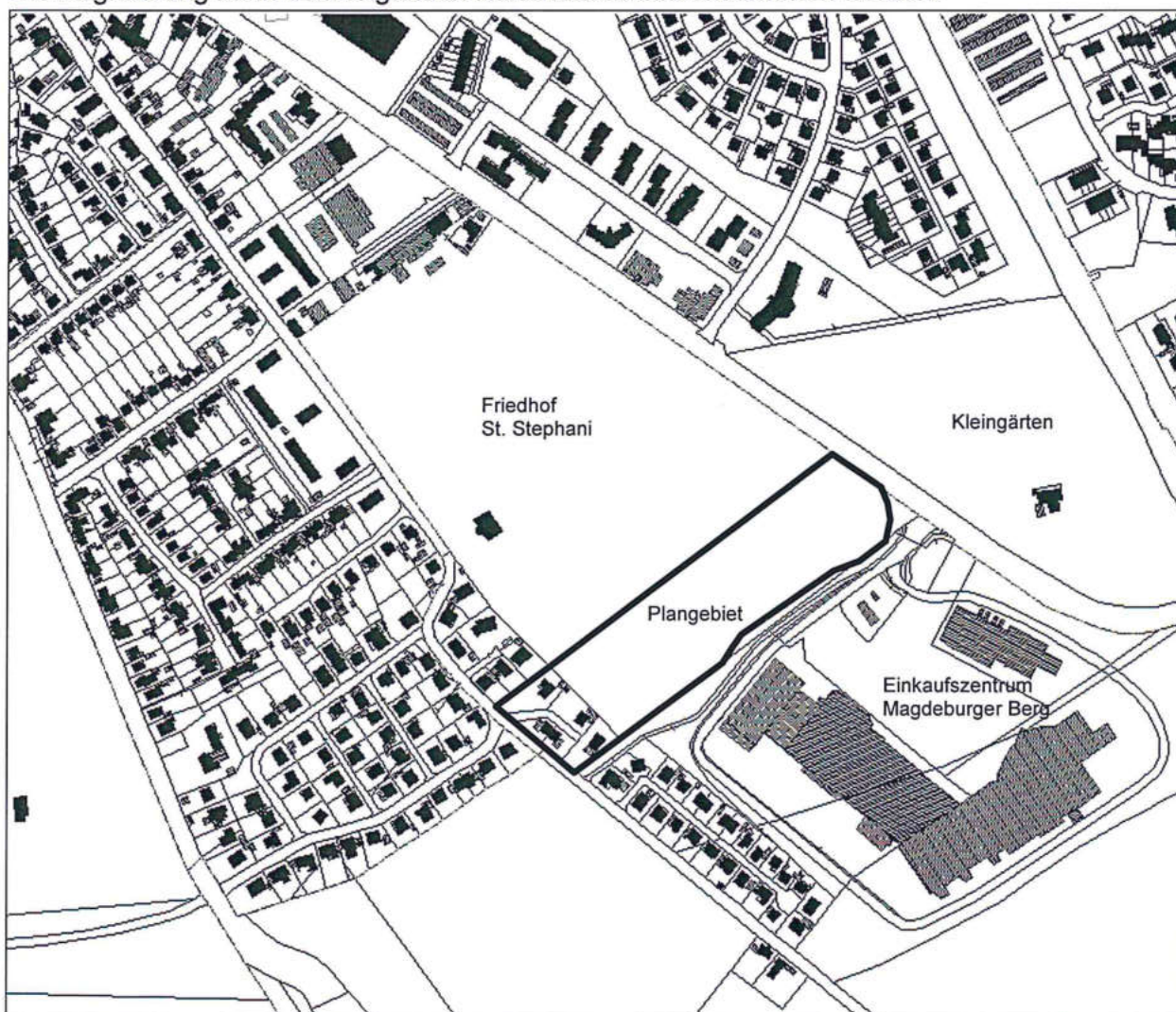


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2017  LGLN

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.

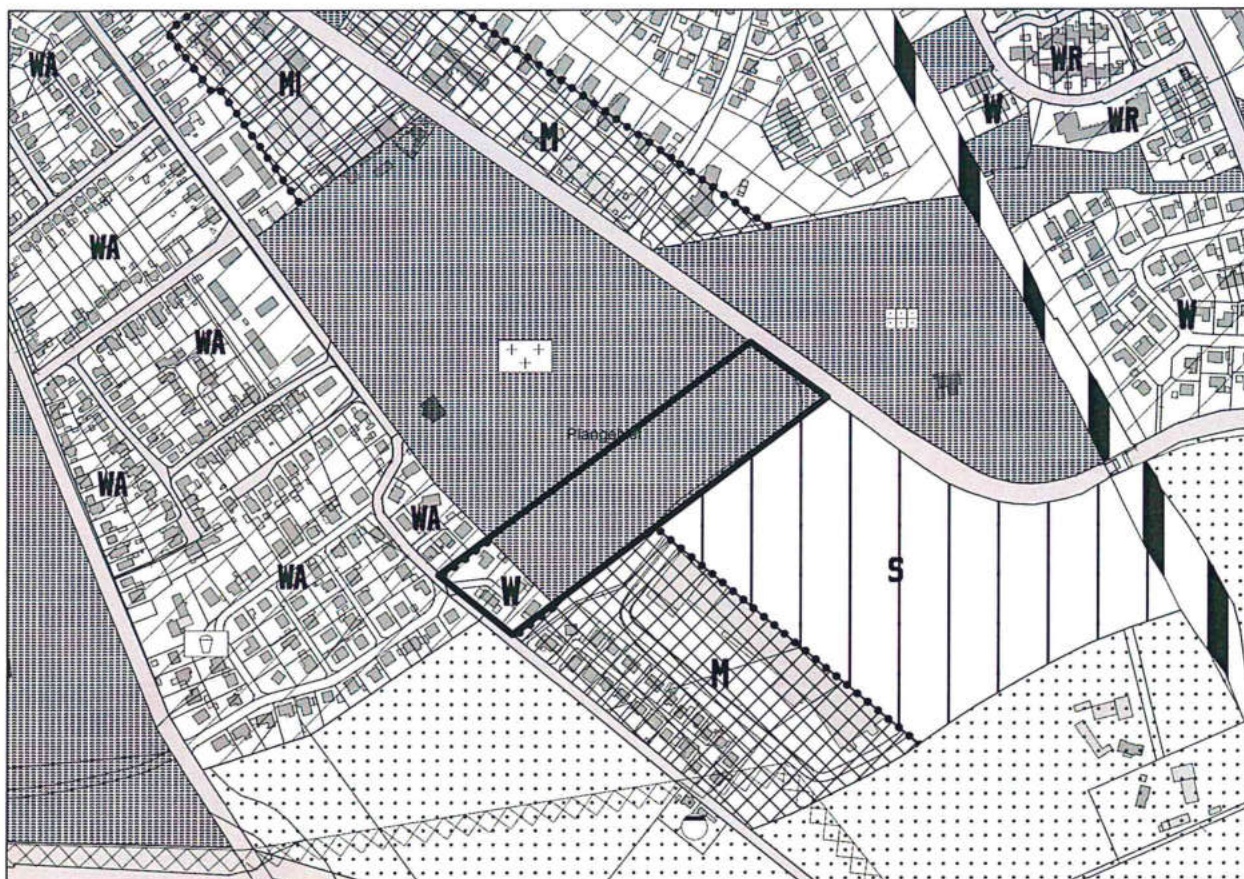


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

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.

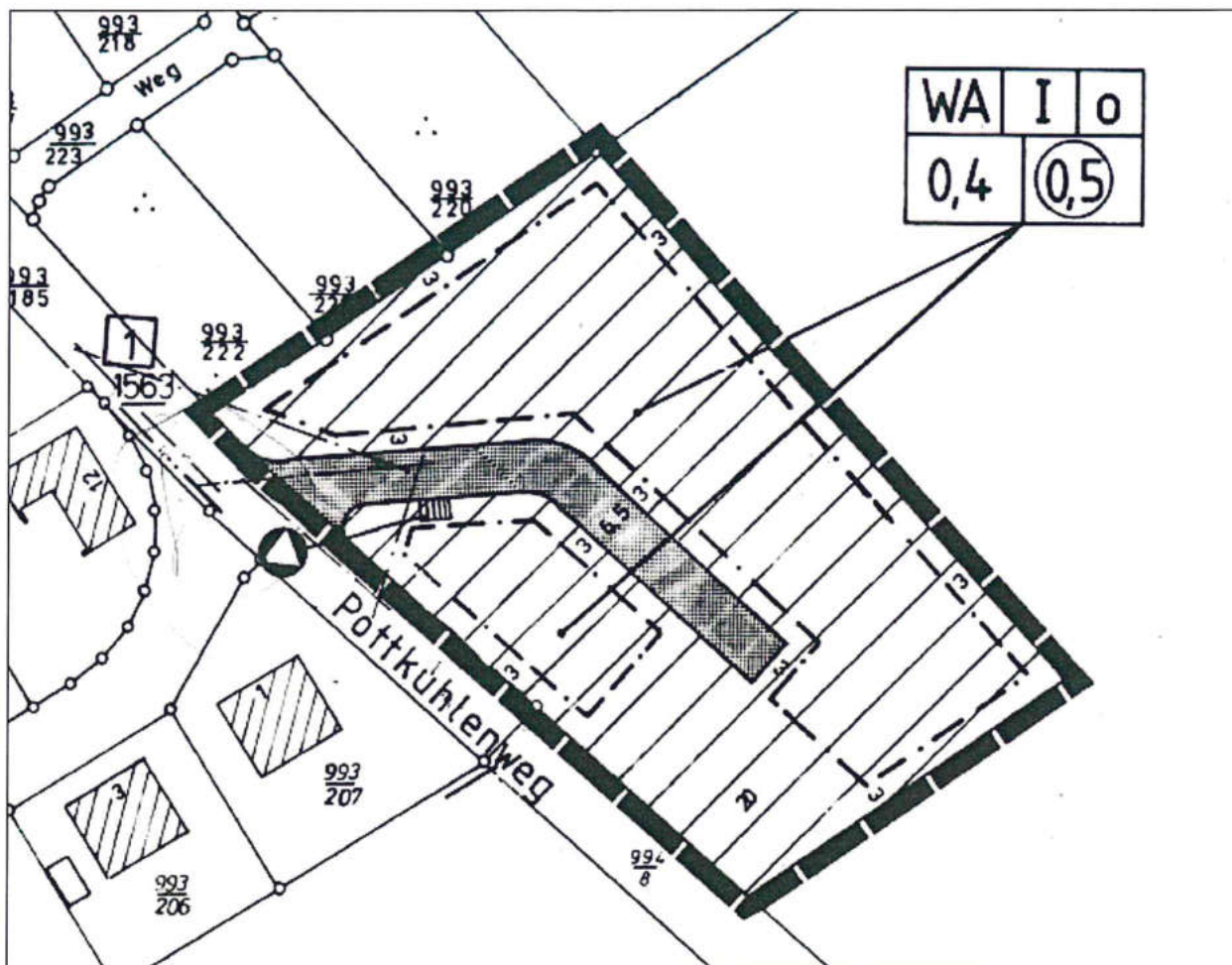


Abb. 3: Bebauungsplan P 111 „Pottkuhlenweg I“ aus dem Jahr 1983

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 Erschließungsstiches wird ein Wendepunkt 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. Reihenhäuser, Stadtvilla 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 Längenentwicklung 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).

11 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Beeinflussungsbereich der ehemaligen Braunkohlengewinnung „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 Gewerbelärms 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.

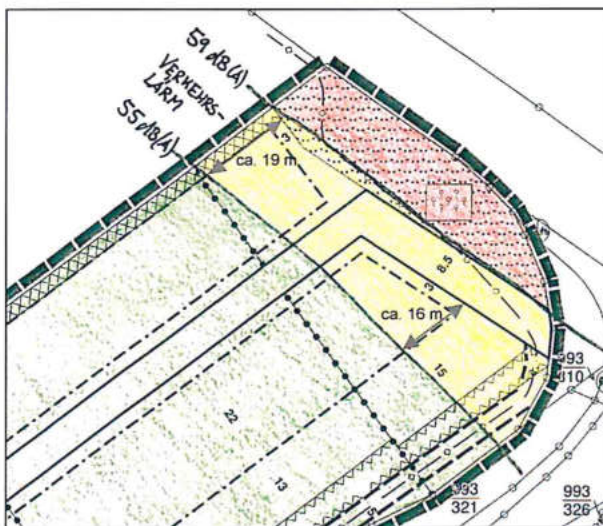


Abb. 5: Verkehrslärm – tags

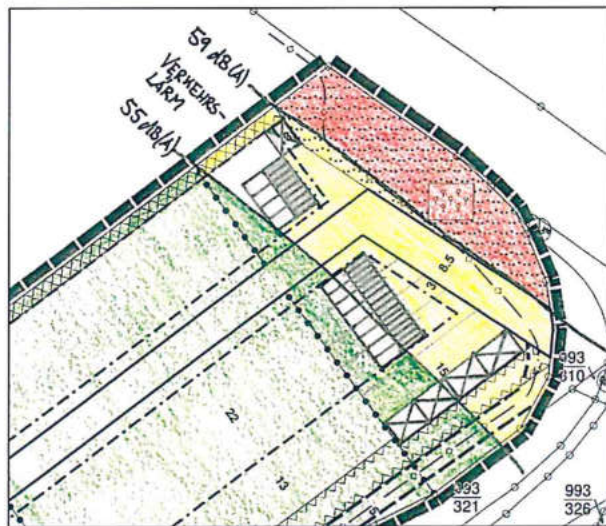


Abb. 6: Verkehrslärm – tags – Abschirmung

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.“

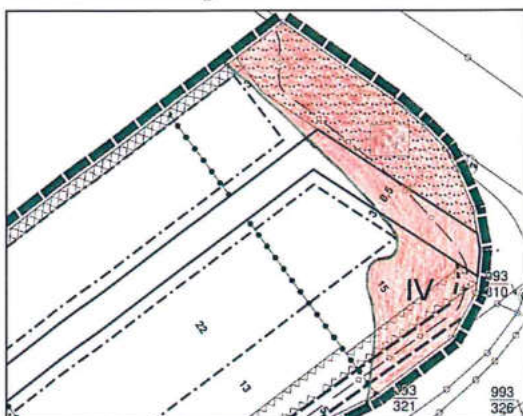


Abb. 7: Lärmpegelbereich IV

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.

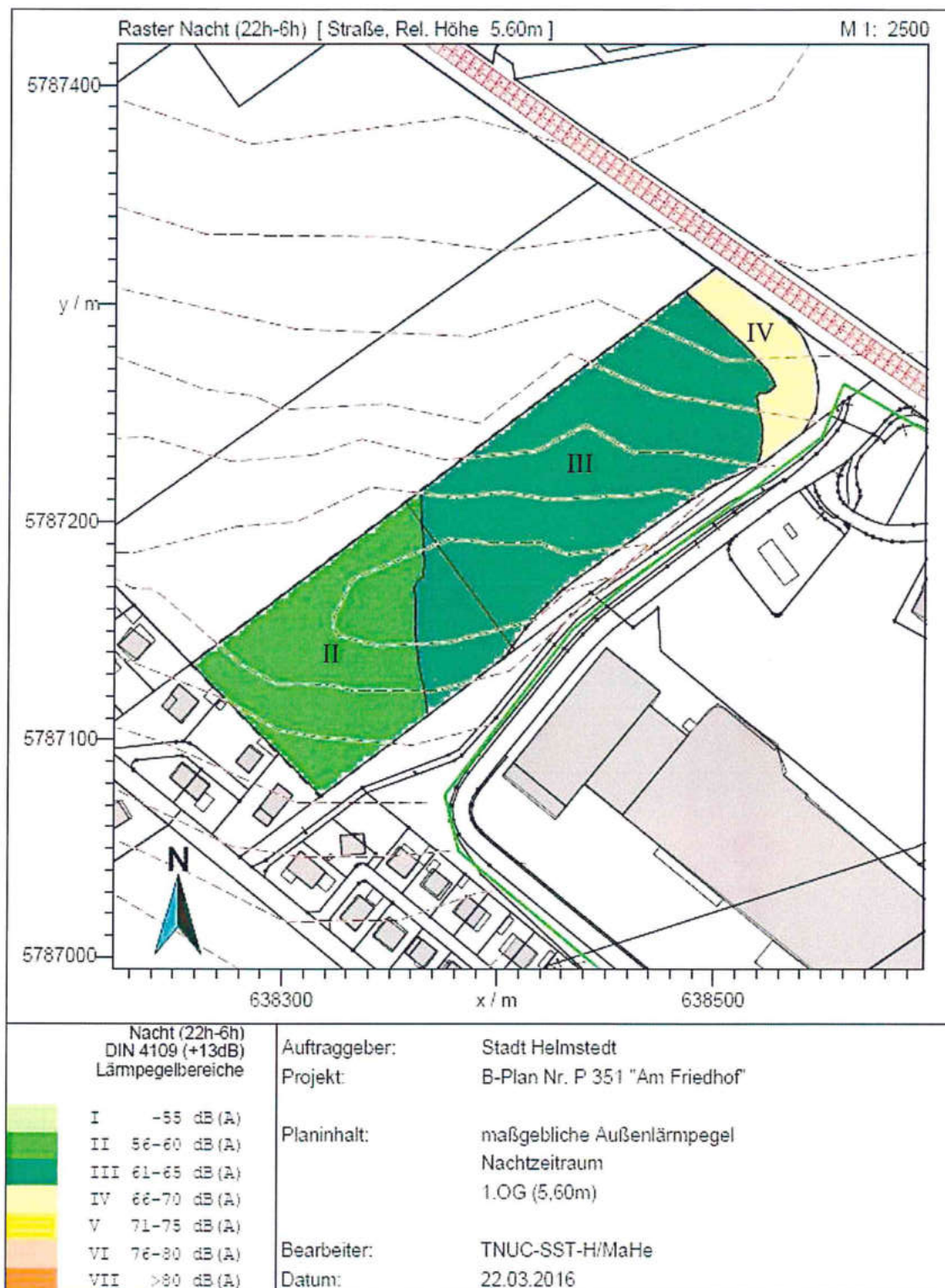


Abb.8: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anhang5, Seite4) Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord März 2016

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 Wohngemühl 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 einzuhaltenden 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:

Standssicherheit der Böschungen (Auszug aus dem Gutachten):

Die Standssicherheit 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 Standssicherheit 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 versickern- des 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 wa- ren. 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 Ab- fällen: 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 be- lastet (Wert für MKW möglicherweise auf Querempfindlichkeit des Messverfahrens zurückzufüh- ren). 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 wer- den. 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 Entsor- gung vornehmen müssen.

14 Umweltbelange

• Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeu- tung. 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 verhin- dert (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 Tönen 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 ²	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.

Helmstedt, den 24.04.2019

gez. Wittich Schobert L.S.

Der Bürgermeister