

V o r l a g e

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

Flächenpotentiale für Wohnbaugebiete Helmstedt

Die Bekanntgabe B 003/19 (Flächenpotentiale für Wohnbaugebiete, Helmstedt und Ortsteile) wurde in den Ausschüssen zur Kenntnis genommen und ist auf Zustimmung gestoßen. Um die wohnbauliche Entwicklung von Helmstedt voran zu bringen, muss mit der konkreten Bauleitplanung begonnen werden.

Für die Kernstadt von Helmstedt soll nun, entsprechend der Stärken-Schwächen-Analyse, die Fläche „Pottkuhlenweg – Süd“ vorrangig entwickelt werden. Hierfür ist Grunderwerb erforderlich. In Vorgesprächen hat sich der Eigentümer grundsätzlich verkaufsbereit gezeigt, allerdings sind Ersatzflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich.

Der Landwirt, der die Flächen am Pottkuhlenweg bewirtschaftet, gab den Hinweis, dass in diesem Bereich Untertagebau betrieben worden sei. Hierzu werden weitere Recherchen vorgenommen und ggf. durch ein Bodengutachten geklärt, ob die Fläche für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet ist. Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte ein ehemaliger Bergbau keine Restriktion darstellen. Einfluss auf die Planung werden eher die Immissionen durch die Umgehungsstraße haben. Daher wird als erster Schritt eine Schalluntersuchung erforderlich werden. Dann erst werden konkrete Aussagen möglich sein, welche Flächen sich für die Schaffung von Bauland eignen.

Das Gebiet „Auf der Klappe“ ist in der Bekanntgabe B 003/19 als langfristige Flächenoption dargestellt. Durch die vorzeitige Einebnung von Gräbern stellt sich die Situation nun etwas anders da: Neben den zurzeit als Grabeland genutzten Flächen können auch Teile der südlichen Friedhofsflächen, die nicht mehr genutzt werden, mit entwickelt werden. Die Erschließung könnte über eine Stichstraße vom Pastorenweg aus erfolgen. Allerdings werden derzeit noch zwei Abschnitte der Stickerschließung aufgrund von vorhandenen Gräbern verengt sein (ggf. einspurig).

Der Grundwasserstand der verfügbaren Flächen ist sehr hoch. In wieweit das die Bebaubarkeit beeinträchtigt, sollte in einem Bodengutachten abgeklärt werden. Ebenso sind die Immissionen der Bahnstrecke auf das Plangebiet in einem Schalltechnischen Gutachten abzuklären.

Außerdem ist es sinnvoll im Rahmen der Bearbeitung zu klären, ob die Eigentümer der Grundstücke Braunschweiger Tor 18 – 27 bereit sind, Teilflächen ihrer langen und schmalen Grundstücke abzugeben. Eine Planung, die sich allein auf die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen bezieht, erscheint schon aufgrund der anbaufreien Stichstraße nicht ökonomisch zu sein. Eine derartige Gesamtplanung kann allerdings zu dem Erfordernis einer Umlegung führen. Wenn dies der Fall sein sollte, wäre allerdings eine kurzfristige Erschließung des Gebietes in den nächsten zwei Jahren nicht wahrscheinlich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, prioritär die Entwicklung der Fläche „Pottkuhlenweg – Süd“ zu einem Wohnbaugebiet für Einfamilienhäuser voranzubringen.
2. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, auch die Entwicklung des Wohngebietes „Auf der Klappe“ zu bearbeiten.

In Vertretung

gez. H.K.Otto

(Henning Konrad Otto)

Anlagen

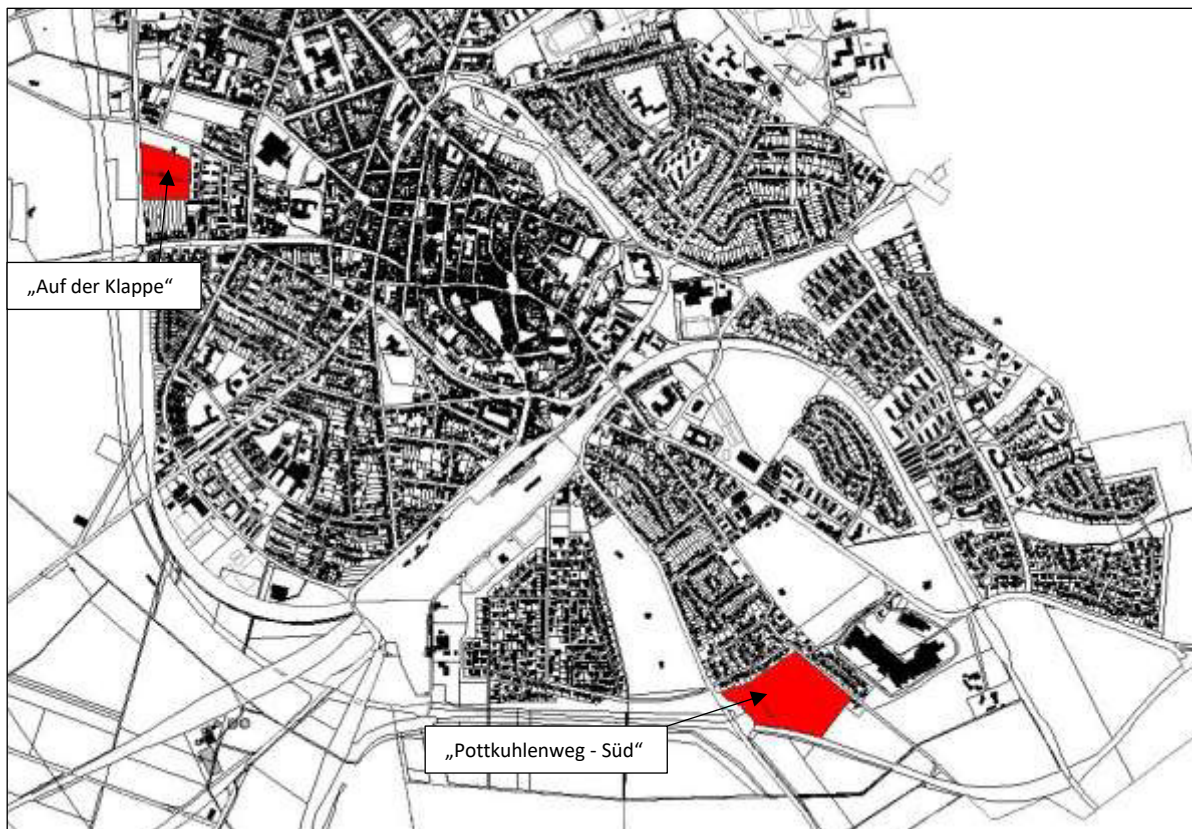
Anlage 1: Übersicht der Flächenpotentiale – Helmstedt, Priorität 1

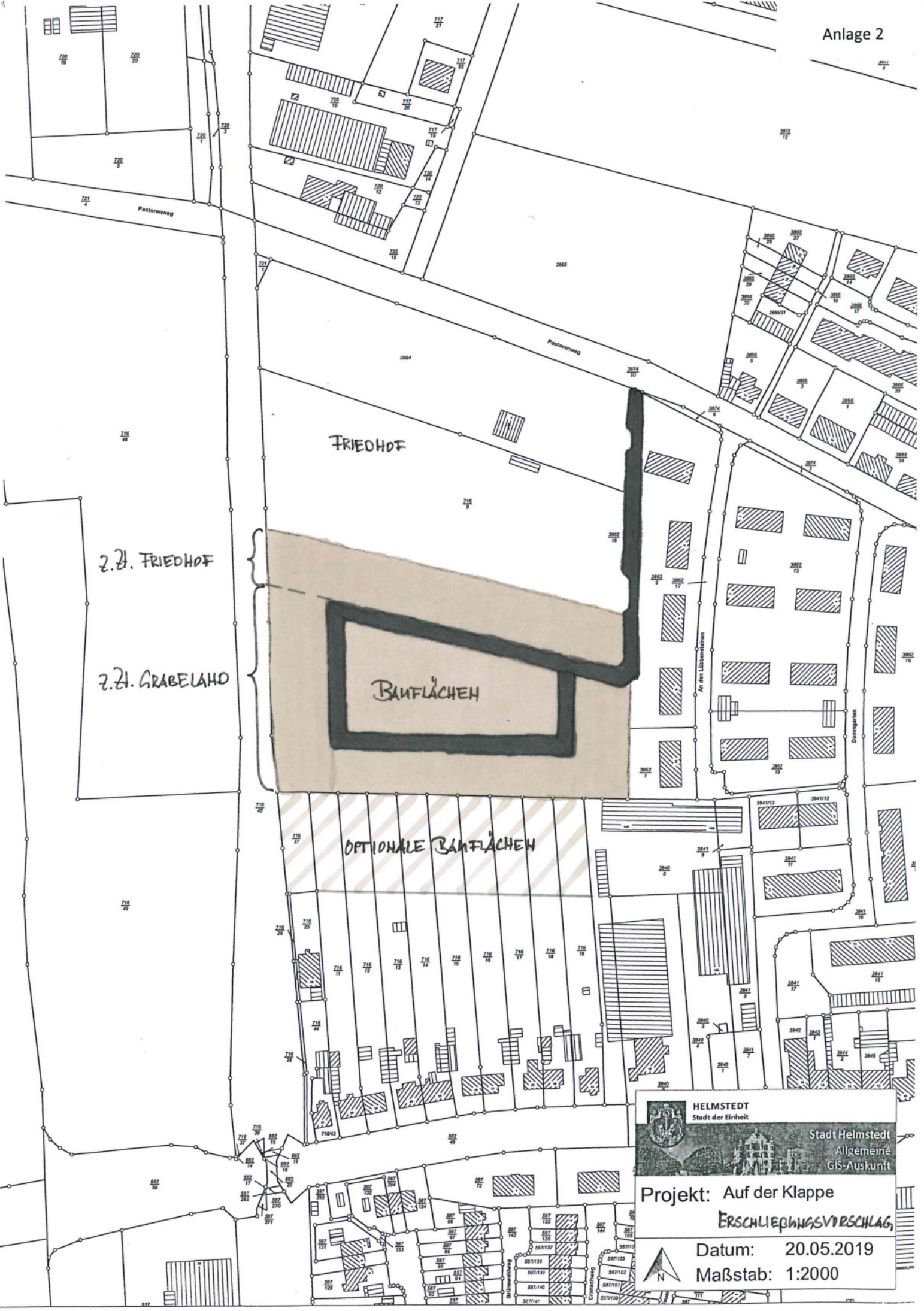
Anlage 2: Erschließungsskizze „Auf der Klappe“

Übersicht der Flächenpotentiale – Helmstedt, Priorität 1

		Größe [ha]	Städtebauliche Eignung [+/-/0/-]	FNP – Änderung erforderlich [ja/nein]	BP – Aufstellung erforderlich [ja/nein]	Grunderwerb erforderlich [ja/nein]	Erschließungsmöglichkeiten [+/-/0/-]
1a	„Pottkuhlenweg – Süd“	6,6	+	ja	ja	ja	+
1b	„Auf der Klappe“	1,2 + x	+	ja/nein	ja	nein/ggf.	o

Lage im Stadtgebiet





2. ZI. FRIEDHOF

2. ZI. GRABELAND

FRIEDHOF

OPTIONALE BAUFLÄCHEN

BAUFLÄCHEN


HELMSTEDT
 Stadt der Einheit
 Stadt Helmstedt
 Allgemeine
 GIS-Auskunft

Projekt: Auf der Klappe
 ERSCHLIEßUNGSVORSCHLAG
 Datum: 20.05.2019
 Maßstab: 1:2000

