

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTB 386 "Höltgeberg" - Aufstellungsbeschluss -

Da in Barmke alle Bauplätze in Neubaugebieten verkauft wurden und weiterhin Bauplätze nachgefragt werden, ist der Bedarf für ein weiteres Neubaugebiet vorhanden.

Dazu soll bereits jetzt die gesamte Fläche südlich der Dorfbreite und westlich der Süpplingenburger Straße betrachtet werden. Ca. 38 % dieser Fläche sind z.Zt. im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Anlage 2). Für die langfristige Entwicklung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein. Ob dabei tatsächlich die gesamte Fläche (ca. 25 ha) zur Wohnbaufläche werden kann oder Teile als landwirtschaftliche Flächen erhalten werden, ist zu erörtern. Aus städtebaulicher Sicht ist die wohnbauliche Entwicklung sowohl vom jetzigen Ortsrand ausgehend in Streifen Richtung Süden möglich, sowie von Ost nach West in Orientierung an den bestehenden landwirtschaftlichen Parzellen. Auch eine Entwicklung von West nach Ost ist denkbar. In Anlage 3 werden 2 mögliche langfristige Entwicklungskonzepte dargestellt, die sich in Bauabschnitten entwickeln lassen.

Auf Wunsch des Ortsrates soll zunächst die Fläche westlich der Süpplingenburger Straße (auch Höltgeberg genannt) entwickelt werden. In diesem Bereich (2,4 ha) können etwa 31 Bauplätze entstehen (siehe Anlage 4). Inwieweit in diesem Bereich auch Sondernutzungen untergebracht werden können, wird im Planverfahren zu erörtern sein.

Außerdem ist die Errichtung eines neuen Regenrückhaltebeckens erforderlich; hierfür ist noch zu klären, inwieweit Flächen südlich des Plangebietes zum Erwerb zur Verfügung stehen. Die ungefähre Lage des Regenrückhaltebeckens ist in Anlage 4 skizziert (südlich des angrenzenden Feldweges). Wenn die Lage und der Flächenbedarf genau feststehen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Die entwässerungstechnischen Kosten für die Aufschließung des Wohngebietes Höltgeberg liegen um ca. 100.000 € höher als die für ein Wohngebiet mit vergleichbarer Anzahl an Grundstücke, das am westlichen Ortsrand von der Dorfbreite in Höhe des Krötenweges erschlossen werden könnte. Hier ist bereits ein noch nicht ausgelastetes Regenrückhaltebecken vorhanden. Auch die Leitungen für das Schmutzwasser wären hier kostengünstiger herzustellen. Diese Mehrkosten relativieren sich allerdings, wenn perspektivisch die Entwicklung der Wohnbereiche, wie in der Anlage 3 dargestellt, eintritt.

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, so dass die Verpflichtung zur Herstellung von Ausgleichsflächen entfällt. Dazu muss das Verfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OTB 386 "Höltgeberg" für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

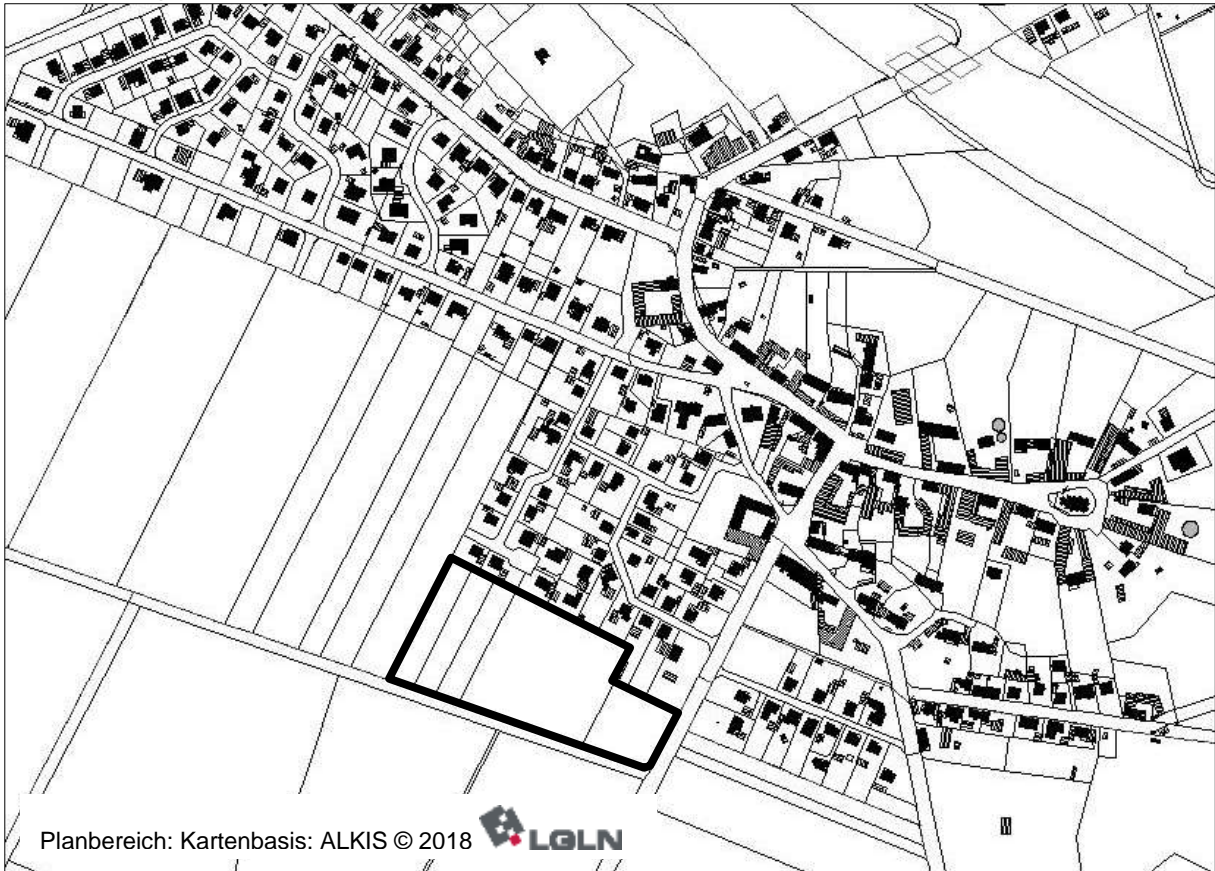
In Vertretung

gez. H. K. Otto

(Henning Konrad Otto)

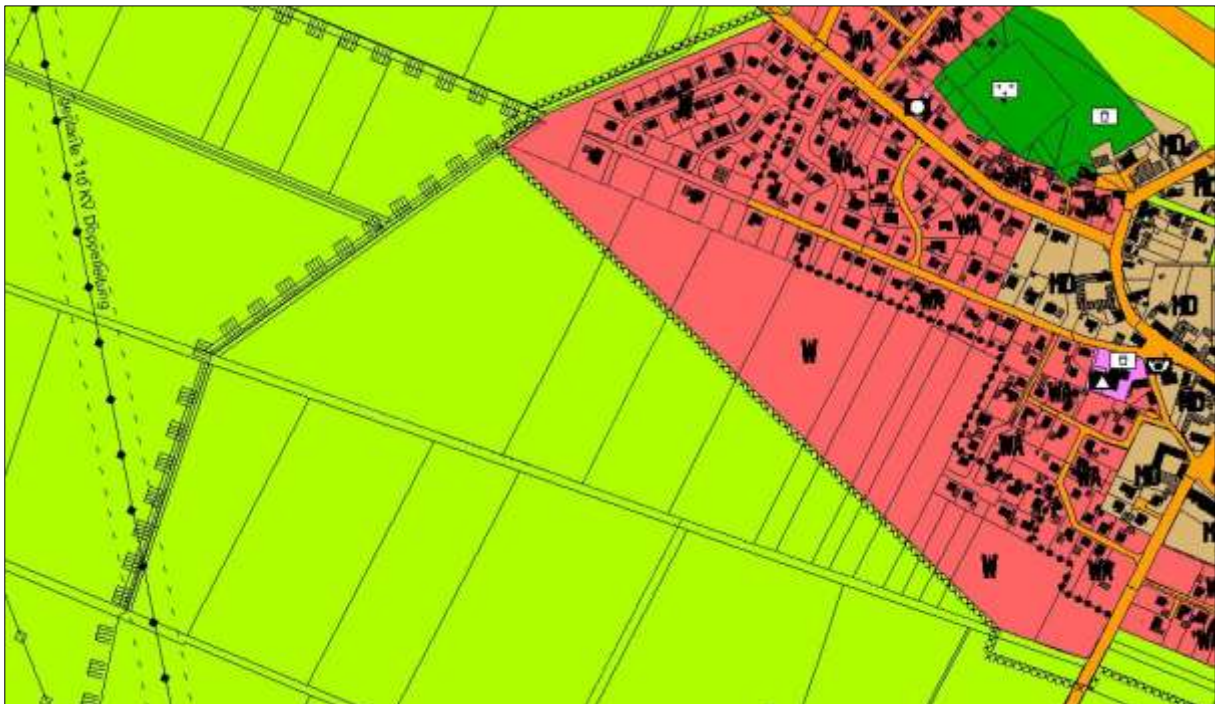
Anlage 1

Bebauungsplan Nr. OTB 386 "Höltgeberg"
- Übersichtsplan -



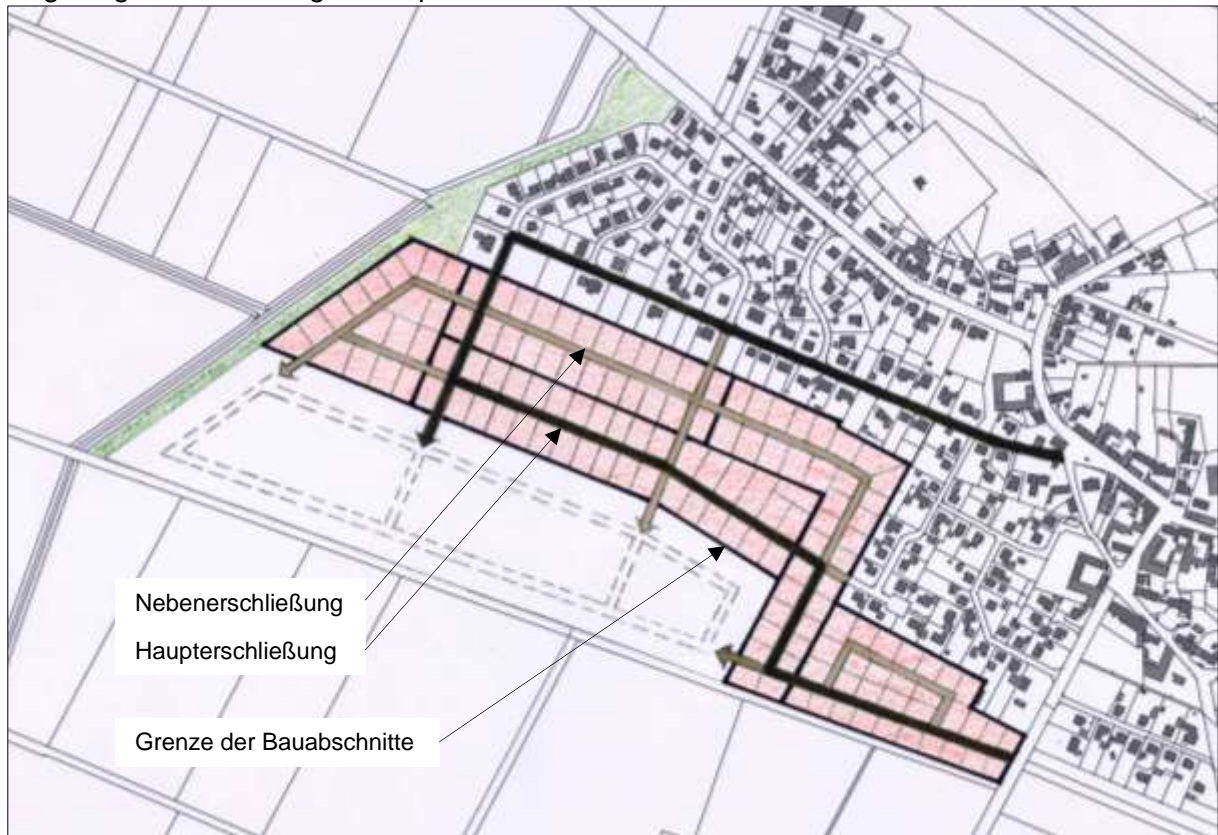
Anlage 2

Ausschnitt FNP:



Anlage 3

langfristiges Entwicklungskonzept - Variante 1:



langfristiges Entwicklungskonzept - Variante 2:



Anlage 4

Bebauungsvorschlag Höltgeberg:

