

## V o r l a g e

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

### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 391 „Schwarzer Berg“ (1. Änderung) - Auslegungsbeschluss-**

Die Stadt Helmstedt hat 2004 den Bebauungsplan „Am schwarzen Berg“ aufgestellt und dort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 55 Einfamilienhäusern geschaffen.

Für einen Teil der Grundstücke wurde die überbaubare Fläche eingeschränkt. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze beträgt dort nur 15 m, um die Anordnung von Wohngebäude und Freiraum planungsrechtlich vorzugeben. Mit der vorliegenden Änderung soll diese Bautiefe nun auf 20 m erhöht werden, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Nach 16 Jahren sind in diesem Bereich bisher keine Wohnhäuser errichtet worden. Die grundsätzliche Vorgabe westlich der Gebäude einen geschützten Freiraum zu sichern bleibt jedoch erhalten.

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die 6 Flurstücke, die an die Straße „Am schwarzen Berg“ als Hinterlieger angebunden sind und den östlichen Abschluss des Baugebietes bilden.

Der Planstand erlaubt die 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 391 „Schwarzer Berg“ (1. Änderung) und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTE 391 „Schwarzer Berg“ (1. Änderung) soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

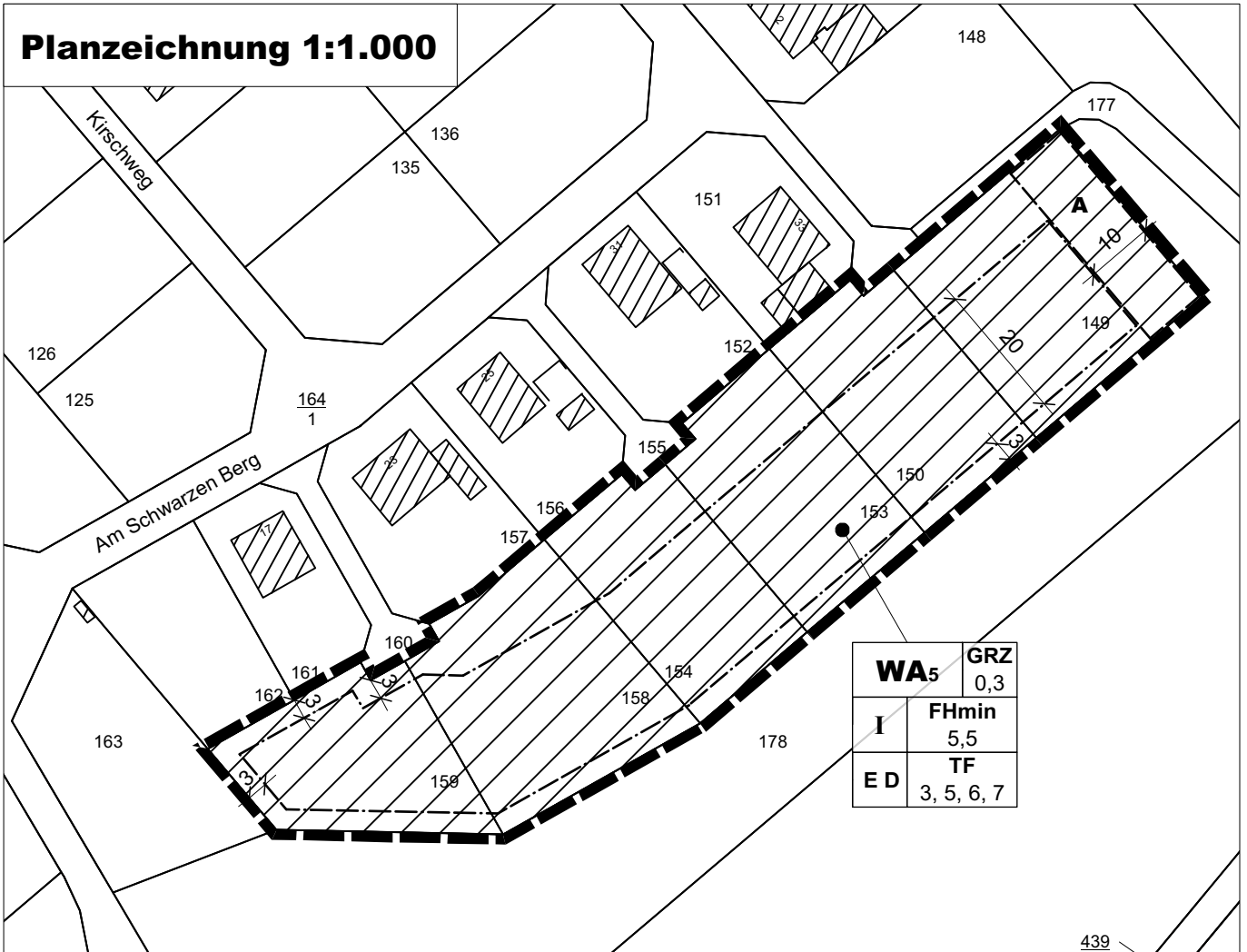
Wittich Schobert

### Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

# Planzeichnung 1:1.000


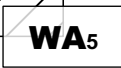
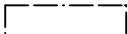


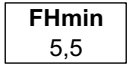

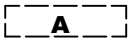
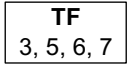



439

Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte, Stadt Helmstedt, Gemarkung: Emmerstedt, Flur 4, Maßstab 1:1.000, , Stand:  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über  
 das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).



## Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  WA5
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
-  GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
-  I zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
-  FHmin 5,5 Firsthöhe als Mindestmaß (§ 16 BauNVO)
-  ED nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNV)
-  A nicht überbaubare Fläche
-  TF 3, 5, 6, 7 Nummern der zu berücksichtigenden textlichen Festsetzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Stadt Helmstedt

### 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzer Berg"

Stand: 14.4.2020

## **Textliche Festsetzungen** (Nummerierung entsprechend dem Urplan)

### **3 Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

WA5 Innerhalb des Baufeldes WA5 müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) die der Bundesstraße 244 zugewandt sind, d.h. in die Himmelsrichtungen Süden bis Osten weisen, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### **5 Nicht überbaubare Fläche am Wald**

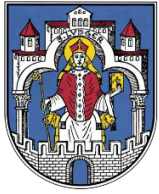
Auf den mit „A“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

### **6 Nicht überbaubare Fläche entlang der Straßen**

Auf einem 3 Meter tiefen Streifen parallel zu den Verkehrsflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

### **7 Gebäudehöhen**

Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen (FH) ist der höchste Punkt der an das Gebäude angrenzenden, gewachsenen Geländeoberfläche.



# Stadt Helmstedt

## 1. Änderung des Bebauungsplans "Am schwarzen Berg" (Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

### Begründung

Stand 15.1.2021

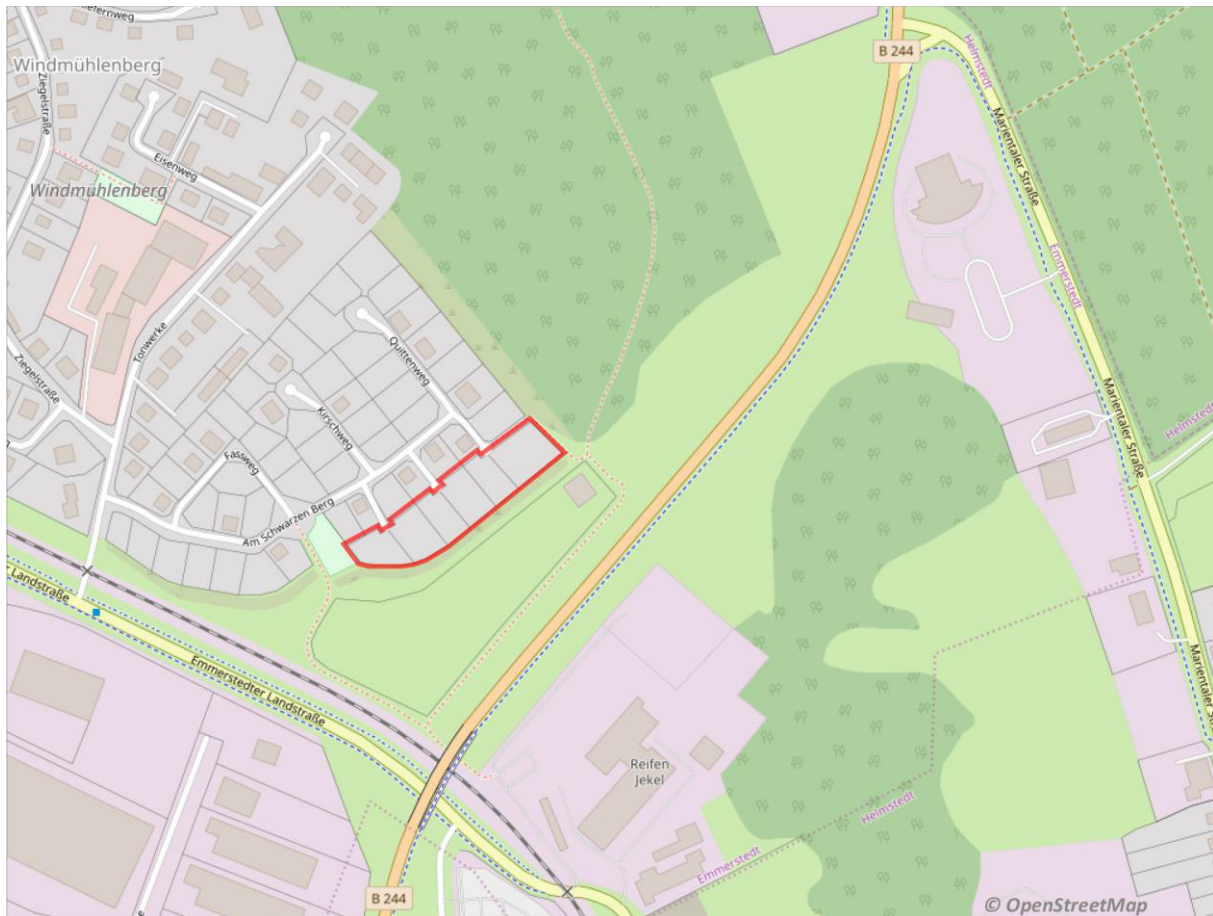


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Openstreetmap

Kontakt:

**Stadt Helmstedt  
Markt 1  
38350 Helmstedt**

Bearbeitung:

**STADT- UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

**Norbert Voigts**  
Dipl. Geograph

05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Helmstedt hat 2004 den Bebauungsplan „Am schwarzen Berg“ aufgestellt und dort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 55 Einfamilienhäusern geschaffen.

Für einen Teil der Grundstücke wurde die überbaubare Fläche eingeschränkt. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze beträgt dort nur 15 m, um die Anordnung von Wohngebäude und Freiraum planungsrechtlich vorzugeben. Mit der vorliegenden Änderung soll diese Bautiefe nun auf 20 m erhöht werden, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Nach 16 Jahren sind in diesem Bereich bisher keine Wohnhäuser errichtet worden. Die grundsätzliche Vorgabe westlich der Gebäude einen geschützten Freiraum zu sichern bleibt jedoch erhalten.

## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die 6 Flurstücke, die an die Straße „Am schwarzen Berg“ als Hinterlieger angebunden sind und den östlichen Abschluss des Baugebietes bilden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,48 ha.

## 1.3 Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung verschiebt lediglich eine Baugrenze um 5 m. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

## 2 Planungsgrundlagen

Von der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange und die vorbereitende Bauleitplanung nicht berührt.

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Die zeichnerischen Festsetzungen des wirksamen B-Planes lauten im Bereich der Änderung:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl: 0,3
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: 1
- Firsthöhe, Mindestmaß: 5,5
- Nur Einzel- und Doppelhäuser

- Baugrenzen

Weiterhin gibt es textliche Festsetzungen zum notwendigen Schalldämmmaß der Außenbauteile, zur nicht überbaubaren Fläche am Wald, den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen und zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzung.

### 3 Planung

Mit Ausnahme der Baugrenzen bleiben alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert.

#### 3.1 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Im Änderungsbereich besteht eine Immissionsbelastung von der Westumgehung (B244) und von benachbarten Gewerbeflächen. Daher wurde die Lage der Freiflächen durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen geregelt. Als Schallschirm sollen die Wohngebäude selbst dienen. Daraus ergibt sich eine Festsetzung der überbaubaren Flächen im Südosten der Grundstücke (der Westumgehung zugewandt). Die Freiräume liegen dadurch nordwestlich der überbaubaren Flächen.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind seit der Erschließung des Baugebietes nicht bebaut worden. Dabei spielt scheinbar die starke Einschränkung der überbaubaren Flächen eine wesentliche Rolle. Mit der vorliegenden Änderung soll die Tiefe der überbaubaren Fläche um 5 m vergrößert werden, ohne das Prinzip zu verlassen, im Nordwesten einen Freiraum zu sichern, der durch die Bebauung vom Verkehrslärm der Westumgehung und dem Gewerbelärm der östlich gelegenen Betriebe abgeschirmt ist.

#### 3.2 Erschließung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind verkehrlich und hinsichtlich aller relevanten Medien erschlossen. Die Änderung des B-Plans berührt die Erschließung nicht.

#### 3.3 Umweltbelange

Durch die vorliegende Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts, der Luft oder des Klimas, der Arten und der Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten (1997) angefertigt, das durch eine Aktualisierung zum Verkehrslärm im Jahre 2003 ergänzt wurde.

Der Gewerbelärm wurde 1997 anhand des Beiblatts 1 der Orientierungswerte der DIN 18005 geprüft. Die Flächen des Geltungsbereichs, in denen es nachts zu Überschreitungen des Orientierungswerte kam, wurden nicht als Bauflächen ausgewiesen.

Der Verkehrslärm wurde im Gutachten von 2003 unter Einbeziehung einer aktiven Lärmstutzmaßnahme im Süden des Geltungsbereichs untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im äußerst östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes tags um 3 - 4 dB(A) und nachts um 6 - 7 dB(A) überschritten werden. Für die Freiräume werden Überschreitungen von 2 bis 3 dB(A) am Tage festgestellt.

Die Lärmkarten des Gutachtens für Tagzeiten zeigen, dass in den der Bundesstraße nächstgelegenen Flächen geringe Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind (<3dB(A), 2m über Gelände).

Die Orientierungswertüberschreitungen auf den der Westumgehung (B 244) zugewandten Flächen, lassen sich nicht durch wirtschaftlich vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen mindern, da die Fahrbahn deutlich höher liegt als die kritischen Immissionsorte. Hier soll der Schutz der Freiräume durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst verbessert werden. Innerhalb der relevanten Bauflächen werden die überbaubaren Flächen im Südwesten angeordnet, so dass sich die Freiräume

im Wesentlichen auf der der Westumgehung abgewandten Seite der Bebauung ergeben. Eine Lärmkarte, die unter Berücksichtigung einer beispielhaften, aufgelockerten Bebauung erstellt wurde, zeigt, dass Orientierungswertüberschreitungen in den westlichen Grundstücksbereichen weitgehend vermieden werden können. Da es sich nur um geringe Orientierungswertüberschreitungen handelt, wurde allein die Festsetzung zu den überbaubaren Flächen getroffen werden (s.u.: Auszug aus der Begründung des Urplans). **Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgende Aufweitung der überbaubaren Fläche verlässt diese Konzeption nicht. Sie schafft lediglich eine größere Freiheit für die Stellung des Hauptgebäudes.**

Auszug aus Abschnitt 3.8.1 der Begründung des Urplans:

*Die Orientierungswertüberschreitungen auf den der Westumgehung (B 244) zugewandten Flächen, lassen sich nicht durch wirtschaftlich vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen mindern, da die Fahrbahn deutlich höher liegt als die kritischen Immissionsorte. Hier soll der Schutz der Freiräume durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst verbessert werden. Innerhalb der relevanten Bauflächen werden die überbaubaren Flächen im Südwesten angeordnet, so dass sich die Freiräume im Wesentlichen auf der der Westumgehung abgewandten Seite der Bebauung ergeben. Eine Lärmkarte, die unter Berücksichtigung einer beispielhaften, aufgelockerten Bebauung erstellt wurde, zeigt, dass Orientierungswertüberschreitungen in den westlichen Grundstücksbereichen weitgehend vermieden werden können. Da es sich nur um geringe Orientierungswertüberschreitungen handelt, soll allein die Festsetzung zu den überbaubaren Flächen getroffen werden.*

*Weitergehende Einschränkungen der Baufreiheit, zum Beispiel eine Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude, erscheinen unangemessen, um den zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen weiter entgegenzuwirken. Letztlich stehen dem Bauherrn viele differenziert anwendbare Möglichkeiten zur Verfügung, den Schallschutz seiner Freiflächen zu verbessern. Eine Orientierungswertüberschreitung von weniger als 3 dB(A), die sich auf Teilflächen dieser Baugrundstücke beschränkt, soll im Rahmen der Abwägung hingenommen werden.*

Das aktuelle Gutachten kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu höheren Beurteilungspegeln. Da beiden Gutachten für die im Süden gelegenen B-Plan-Flächen die gleichen Festsetzungen über flächenbezogene Schalleistungspegel zugrunde liegen, muss der Unterschied im Wesentlichen im Ansatz für die östlich gelegenen Flächen liegen. Hier sind nun hohe Werte im Sinne einer konservativen Betrachtung angesetzt worden. Der Verlauf der Isophonen (Abgrenzungen der Klassen der Beurteilungspegel) zeigt im aktuellen Gutachten einen stärkeren Gewerbelärm-Einfluss von Osten. Unter den Annahmen dieses Gutachtens kommt es nun zu Orientierungswertüberschreitungen (Beiblatt1 der DIN 18005) durch Gewerbelärm. Aufgrund der inzwischen veränderten Rechtsauffassung ist im Rahmen der Bauleitplanung beim Heranrücken von Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen auch die TA-Lärm zu betrachten, da diese Vorschrift die Restriktionen für benachbarte gewerbliche Nutzungen definiert. Als Folge dieser Betrachtung ist es in diesen Fällen nicht mehr möglich einem Konflikt durch Orientierungswertüberschreitungen mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu begegnen.

Die vorliegende B-Plan-Änderung verändert die Nachbarschaft von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen jedoch nicht und verursacht insofern auch die Orientierungswertüberschreitung nicht.

Hinsichtlich des Schallschutzes in geschlossenen Räumen bleibt es unverändert bei den Regelungen des passiven Schallschutzes, die sich an den ermittelten Lärmpegelbereichen orientieren. Der Schutz der Wohnnutzung in geschlossenen Räumen kann so gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Freiräume ist das Schutzkonzept in Abschnitt 3.1 dargestellt. Teile des Grundstücks werden durch das Wohngebäude selbst vor dem Lärm abgeschirmt. Durch die B-Plan-Änderung wird diese Fläche zwar etwas verkleinert, das Konzept selbst wird jedoch nicht aufgegeben.

Die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft, die ggf. ihre immissionsschutzrechtliche Umgebungsverträglichkeit nachweisen müssen, sind in Betriebe im Geltungsbereich von B-Plänen mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln von anderen zu unterscheiden. Bei ersteren genügt der Nachweis, die Festsetzungen des B-Plans einzuhalten. Bestehen keine Festsetzungen, so ist die Umgebungsverträglichkeit nach der TA-Lärm zu beurteilen. Dies betrifft die Gewerbeflächen östlich der Umgehungsstraße. Das schalltechnische Gutachten ist hier in der Berechnung von einer Ausschöpfung gewerbegebietstypischer Emissionen ausgegangen und hat unter dieser Annahme



eine Richtwertüberschreitung festgestellt. Für den gewählte Emissionsansatz liegen jedoch keine konkreten Erhebungen vor. Sind die Richtwertüberschreitungen evtl. geringer oder sie werden evtl. auch eingehalten. Als Maßnahmen zur Lösung von Immissionskonflikten können sinnvolle räumliche Anordnungen der Lärmquellen sowie abschirmende Maßnahmen dienen. Innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung sind keine angemessenen Maßnahmen zur Minimierung dieses Konfliktes möglich.

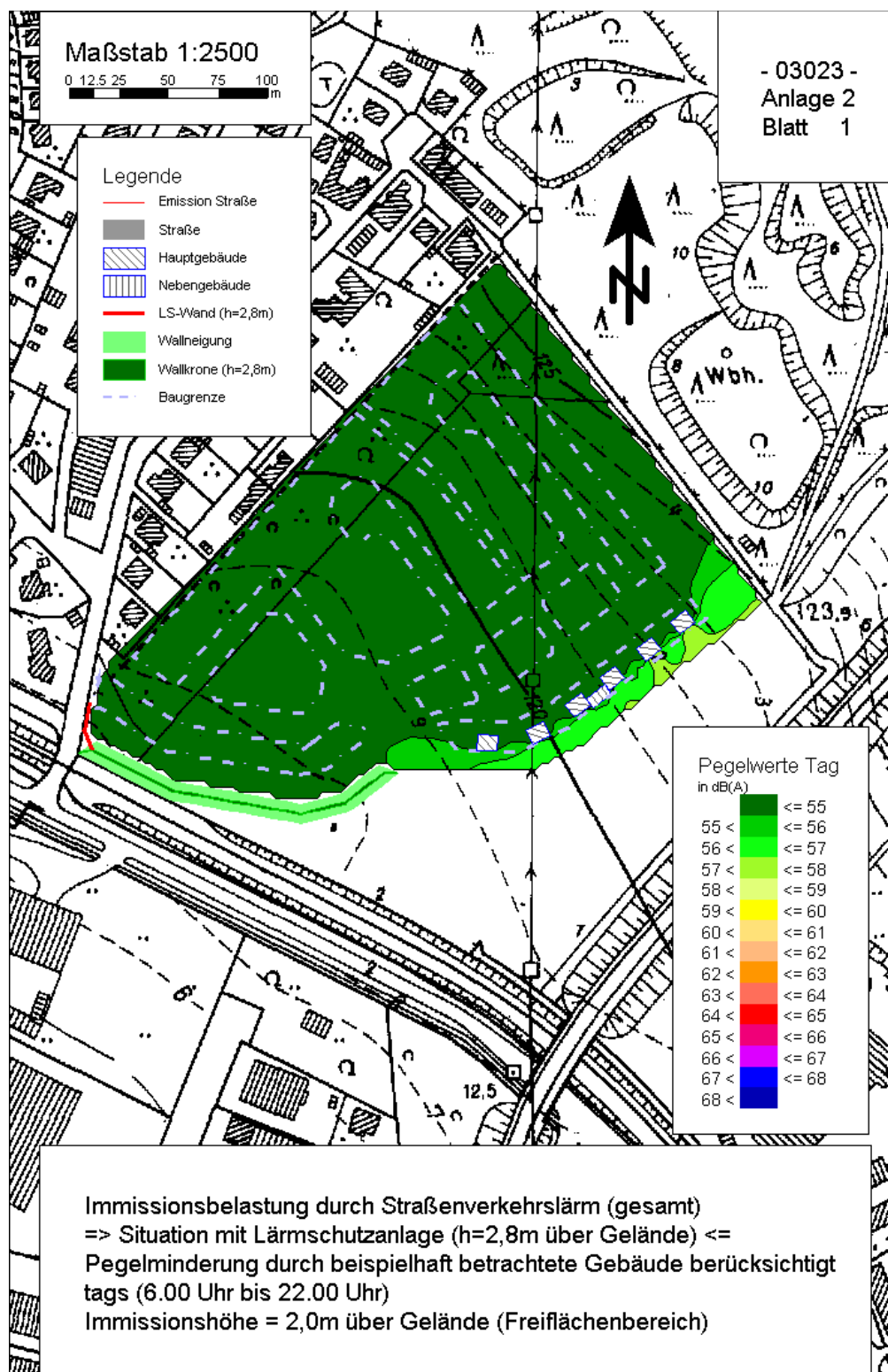


Abbildung 2: Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2003