

Gemeinde Helpsen  
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nienstädt  
Landkreis Schaumburg

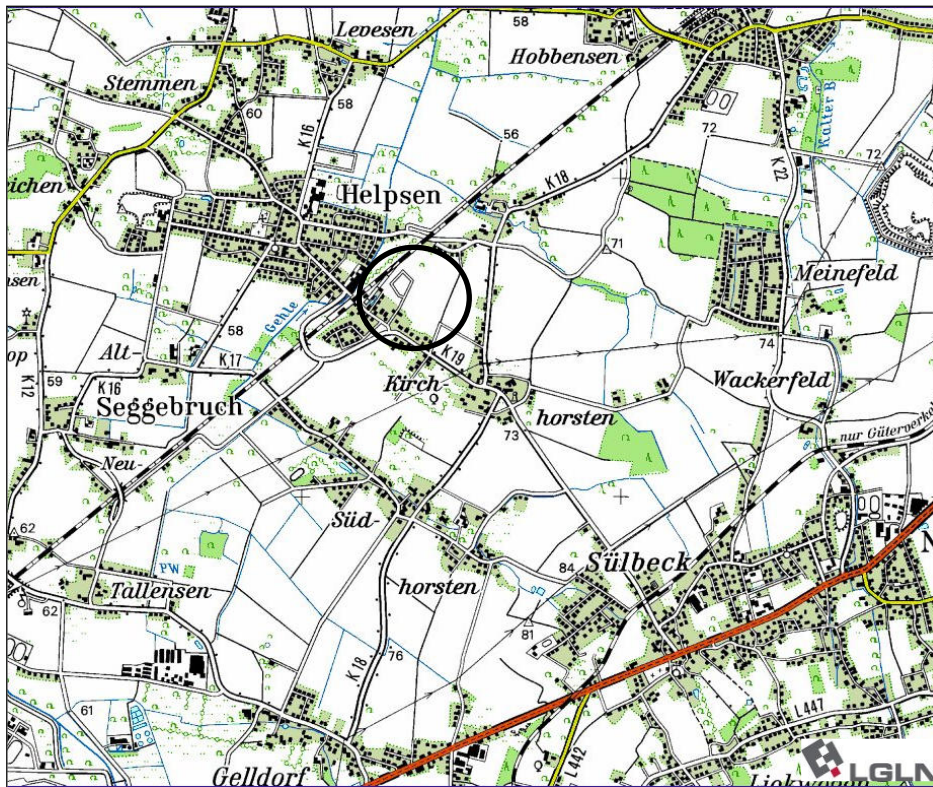
**Bebauungsplan Nr. 03 „Bahnhofstraße“**

**1. Änderung**

mit 3 Teilbereichen und Teilaufhebung

**Begründung**

3. ENTWURF Oktober 2021



Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (TK 50)

ÜBERSICHT

ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

**aad** VISION 12!

Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein  
Architekt BDA + Stadtplaner SRL  
Rintelner Straße 8 31683 Obernkirchen  
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax - 10  
[Info@vision-12.de](mailto:Info@vision-12.de) [www.vision-12.de](http://www.vision-12.de)

IM AUFTRAG DER GEMEINDE HELPSEN

## Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Planbereich	3
1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
<b>2. GEGENSTAND DER 1. ÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass und Ziel der Änderung	7
2.2 Änderungsbereich Nr. 1	8
2.3 Änderungsbereich Nr. 2	8
2.4 Änderungsbereich Nr. 3	8
2.5 Bereich der Teilaufhebung	9
2.6 Änderung der Flächenbilanz	9
2.7 Auswirkungen der Planung	10
2.8 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	11
<b>3. Verfahren</b>	<b>11</b>

# 1. GRUNDLAGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Helpsen sind

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung, sowie

- der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03 „Bahnhofstraße“ vom 18.04.1990.

## 1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 „Bahnhofstraße“ befindet sich auf der Südseite der Bahntrasse Hannover – Dortmund und grenzt unmittelbar an das Gelände des Bahnhofs Kirchhorsten in der Gemeinde Helpsen. Er liegt in der Gemarkung Kirchhorsten, Flur 3 und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.76 ha.

Das Plangebiet ist an der *Bahnhofstraße* und entlang der Bahntrasse vollständig bebaut. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte ringförmige Straßenverkehrsfläche (*An der Bahn*) zur Erschließung des inneren Bereichs des Plangebietes ist bisher nur zum Teil gebaut worden. Von den durch diese Straße erschlossenen Grundstücken ist bislang auch nur ein Teil bebaut worden. Die unbebauten Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohleabbaugebiets Obernkirchen. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

Der Standort ist der Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Deshalb dürfen bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Bauteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Dies gilt auch für den temporären Einsatz von Kränen.

Der **Änderungsbereich 1** liegt westlich der Straße *An der Bahn* und reicht von der *Bahnstraße* bis in die Mitte des Plangebietes. Er umfasst die Flurstücke 39/42, 39/43, 39/44, 39/47, 39/48 sowie 39/54 und hat eine Größe von 1,83 ha. Dieser Änderungsbereich wird nur in Teilen geändert, die oben aufgeführten Flurstücke sind davon mehr oder weniger betroffen.

Auf den Flurstücken 39/44 und 39/54 befindet sich der Altstandort 257.013.5.902.0003 „Baubeschlagfabrik“. Nähere Angaben liegen hier nicht vor. Bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist vorher die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu kontaktieren.

Der **Änderungsbereich 2** liegt zwischen der *Sackstraße* und dem Bahngelände an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 30 und hat eine Größe von 0,27 ha.

Der **Änderungsbereich 3** liegt im Norden des Plangebietes. Er bildet eine Linie entlang des Erschließungsringes die nach beiden Seiten bis an die Grenze des Plangebietes fortgesetzt wird. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 39/38 und hat eine Größe von 0,09 ha.

Der **Bereich der Teilaufhebung** umfasst den Teil des Flurstücks 39/38, der im vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiet liegt. Es ist der nördliche Teil des bisherigen Plangebietes, der durch den Änderungsbereich 3 vom übrigen Plangebiet getrennt wird. Der Bereich der Teilaufhebung hat eine Größe von 1,0 ha.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches, der Änderungsbereiche und des Bereichs der Teilaufhebung sind der *Abb. 1 Übersicht* zu entnehmen.

Wegen der Nähe zu Wohnnutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan für die Gewerbegebiete Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärm-Immissionswerte festgesetzt. Diese Festsetzungen stehen gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen im Gebiet der Samtgemeinde, die keine Beschränkungen aufweisen; zum Beispiel der Bebauungsplan Nr. 21 „Hohes Feld“ der Gemeinde Nienstädt.



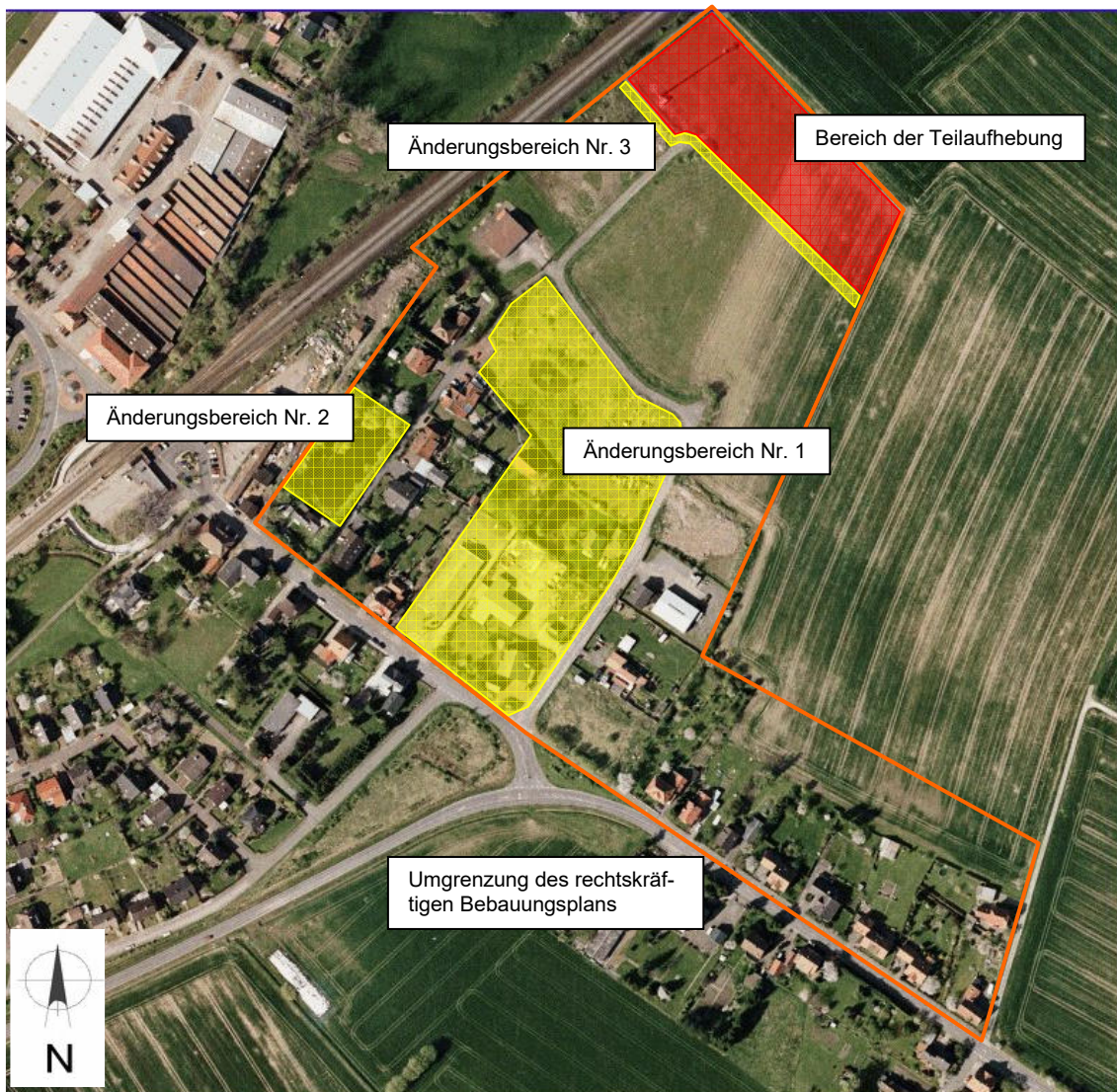


Abb. 1 Übersicht

ohne Maßstab

### 1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 03 „Bahnhofstraße“ ist seit dem 18.04.1990 rechtskräftig. Er setzt für ein ca. 10.76 ha großes Gebiet Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Einschränkungen der GE-Gebiete betreffen die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nienstädt stellt die Flächen des Änderungsbereiches Nr. 1, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind als gemischte Bauflächen dar. Durch die textlichen Festsetzungen wird das Gewerbegebiet allerdings in Bezug auf die zulässigen Schalleistungspegel so weit eingeschränkt, dass hier nur mischgebietstypische Betriebe zulässig sind. Insoweit ist der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt worden. Die Änderungen im Bereich Nr. 1 sind so geringfügig, dass sie als nicht parzellenscharf eingestuft werden können.

Der Bereich Nr. 2 wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte hier schon Grün- und Wasserfläche fest. Diese Festsetzung wird nur geringfügig in Grün-

fläche geändert, es besteht demnach kein Grund, den Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern.

Der Bereich Nr. 3 ist relativ klein und steht im Zusammenhang mit dem im FNP dargestellten Überschwemmungsgebietes.

Die Teilaufhebung betrifft den Bereich, der im FNP als Überschwemmungsgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Die Teilaufhebung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Teil in dem im Jahr 2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwassers (HQ100) der Gehle. Das Gebiet wurde 2012 neu vermessen mit dem Ergebnis, dass die Überschwemmungsgrenze neu zu ziehen ist. Die Veränderung der Überschwemmungsgrenze betrifft auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 03 „Bahnhofstraße“. Für weite Teile des Plangebietes kann man nunmehr davon ausgehen, dass sie von einem HQ100 nicht überschwemmt werden. Gleichwohl verbleiben aber auch große Flächenteile des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Gemeinde Helpsen beabsichtigt nun mehrere Einzelmaßnahmen zum Hochwasserschutz durchzuführen, die insgesamt zu einer Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes führen werden. Für diese Neuabgrenzung liegt seit dem 14.08.2013 die wasserrechtliche Plangenehmigung vor.

Eine dieser Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurde bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 „Bahnhofstraße“ durchgeführt. Es handelt sich um die Anlage eines Damms, der das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet eingrenzt. Diejenigen Teile des Plangebietes, die auch nach der Durchführung dieser Hochwasserschutzmaßnahme im Überschwemmungsgebiet liegen, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, weil hier eine Bebauung gem. § 78 Abs.1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ausgeschlossen ist.

## 2. GEGENSTAND DER 1. ÄNDERUNG

### 2.1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan gleichzeitig an mehreren Stellen geändert werden. Die 1. Änderung besteht deshalb aus drei Änderungsbereichen und einer Fläche, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wird. Für die einzelnen Änderungen liegen unterschiedliche Anlässe und Ziele vor:

- Auf den Flurstücken 39/44 und 39/54 (Bahnhofstraße 46 und 48) ist im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen festgesetzt worden. Genau an dieser Stelle befand sich schon damals als der Plan aufgestellt wurde der Zugang zum hinteren Grundstücksteil. Aufgrund der vorhandenen Gebäude war dieser Zugang auch nur an dieser Stelle möglich. Inzwischen ist das Flurstück geteilt worden und der Zugang ist nun als Erschließung des hinteren Grundstücks notwendig. Diese Situation unterlag dem Bestandsschutz. Am 13.12.2012 hat der Rat der Gemeinde Helpsen die Befreiung von dieser Festsetzung beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, im Änderungsverfahren für den Bebauungsplan den festgesetzten Grünstreifen aufzuheben und Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle hierfür zu schaffen.
- Auf dem Flurstück 39/48 und entlang der Nordgrenze des Flurstücks 39/43 verläuft ein zum Teil verrohrter Entwässerungsgraben zwischen der Straße *An der Bahn* und der *Sackstraße*. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Pflanzstreifen im Westen und überbaubare Fläche im Osten) widersprechen aber der tatsächlichen Nutzung. Mit einer neuen Festsetzung soll die Entwässerungsanlage planungsrechtlich abgesichert werden.
- Im westlichen Teil des Plangebietes wird zurzeit eine Wasser- und Grünfläche festgesetzt. Die Wasserfläche wird als „Löschwasserstelle“ bezeichnet. Inzwischen wird die erforderliche Löschwassermenge für den Brandschutz komplett aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt. Die Wasserstelle ist demzufolge aus heutiger Sicht für den Brandschutz nicht erforderlich. Da der Teich von hoher ökologischer Qualität mit Schilfröhricht und randlichen Gehölzen ist, soll er erhalten bleiben. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass sich eine aquatisch stabile und reife Lebensgemeinschaft etabliert hat. Eine Verlandung des Teiches, so wie ursprünglich angenommen, ist offensichtlich nicht festzustellen.
- Teile des Bebauungsplangebietes liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Gehle. Es liegt eine Genehmigungsplanung für Hochwasserschutzmaßnahmen<sup>1</sup> vor, deren Umsetzung zu einer teilweisen Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes geführt hat. Diese Planung hat zur Folge, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Errichtung eines Hochwasserschutzdamms vorzusehen sind. Die Flächen, die auch zukünftig im Überschwemmungsgebiet des HQ100-Hochwassers liegen, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen (Teilaufhebung).
- Des Weiteren soll eine Wegeverbindung im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden, die Teil des Fuß-/Radweges zwischen dem Bahnhof und den nordöstlich gelegenen Siedlungsbereichen Helpsens ist.

<sup>1</sup> Hochwasserschutz Helpsen, Genehmigungsplanung – Entwurf, GEUM.tec GmbH, Hannover, Mai 2013 – wasserrechtliche Plangenehmigung vom 14.08.2013

## 2.2 Änderungsbereich Nr. 1

### Pflanzstreifen

Der vorhandene Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen, der den Änderungsbereich im Westen begrenzt, ist an einer Stelle angeordnet, wo er die Zuwegung zu den hinteren Grundstücken bzw. –teilen versperrt. Die Stellung eines Gebäudes im vorderen Teil des Grundstücks gestattet die Zuwegung nur an dieser Stelle. Die Situation ist älter als die Festsetzung, insofern genießt sie Bestandsschutz. Wird aber eine Umnutzung beantragt, muss festgestellt werden, dass die Erschließung über eine Fläche erfolgen soll, die als Pflanzstreifen festgesetzt worden ist, was dazu führt, dass sie als unzulässig zu beurteilen ist.

Um die weitere Nutzung des schmalen Grundstücks, insbesondere der im Blockinneren gelegenen Grundstücksteile zu gewährleisten, wird der Pflanzstreifen aus dem Plan herausgenommen und durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### Entwässerungsanlagen

Auf dem Flurstück 39/48 und entlang der Nordgrenze des Flurstücks 39/43 verläuft ein Entwässerungsgraben zwischen der Straße *An der Bahn* und der *Sackstraße*. Das östliche Teilstück des Grabens ist verrohrt, das westliche ist offen. Dieser offene westliche Teil ist im Bebauungsplan als Pflanzstreifen festgesetzt worden, der östliche Teil liegt innerhalb einer überbaubaren Fläche. Diese Festsetzungen widersprechen der tatsächlichen Nutzung des Streifens; aus diesem Grund wird die Festsetzung des Pflanzstreifens aus dem B-Plan herausgenommen und durch eine Festsetzung als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ersetzt.

Für den verrohrten Teil der Anlage wird ein *Leitungsrecht Regenwasser mit einer Gesamtbreite von 5,0 m* festgesetzt. Dieser Streifen wird aus der von Baugrenzen eingefassten überbaubaren Fläche herausgenommen.

Für den offenen Teil des Grabens, der auf dem Flurstück 39/48 liegt, wird die Baugrenze bis an die Flurstücksgrenze herangezogen, so dass ein 2 m breiter Schutzstreifen verbleibt. Für diesen Teil wird in den textlichen Festsetzungen eine Regelung zur Mahd getroffen.

## 2.3 Änderungsbereich Nr. 2

### Wasser- und Grünfläche

Die Löschwasserstelle in der Sackstraße wird nicht mehr benötigt, da die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers durch das Trinkwassernetz gewährleistet ist. Der Begriff „Löschwasserstelle“ wird aus dem Plan entfernt und die umgebende Grünfläche erhält den Zusatz „privat“. Außerdem wird die Wasserfläche mit dem Planzeichen für „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ umgeben. Auf diese Weise soll der Erhalt des Gewässers gesichert werden.

## 2.4 Änderungsbereich Nr. 3

### Fläche für den Hochwasserschutz

Wie oben bereits erwähnt, wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 03 „Bahnhofstraße“ eine Maßnahme zum Hochwasserschutz durchgeführt. Die erforderliche Fläche für diese Maßnahme wird im Änderungsbereich Nr. 3 festgesetzt. Bei der Maßnahme handelt es sich laut der am 14.08.2013 genehmigten Planung um die Anlage eines Damms mit einer Breite von 4,80 m, dessen Wallkrone die Höhe von 55,95 m ü.NN (das entspricht ca. 0,7



bis 0,8 m im Gelände) erreichen soll. Die Lage des Damms ist aus den Unterlagen der genehmigten Planung übertragen worden.

### **Öffentliche Grünfläche**

Die Fläche, die für die Anlage des Hochwasserschutzdamms vorgesehen ist, wird gleichzeitig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine evtl. Bepflanzung darf den Schutzzweck des Damms nicht beeinträchtigen.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Von der Straße *An der Bahn* geht im Nordwesten ein Weg ab, der Teil des Fuß-/Radweges zwischen dem Bahnhof und den nordöstlich gelegenen Siedlungsbereichen Helpsens ist. Der Abschnitt des Weges, der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt soll planungsrechtlich als öffentlicher Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg) abgesichert werden. Dieser Weg dient auch als Erschließung für den nördlich des Weges gelegenen Sendemast.

## **2.5 Bereich der Teilaufhebung**

### **Überschwemmungsgebiet**

Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Gehle. Es ist sicher, dass größere Flächen in Zukunft im Überschwemmungsgebiet liegen werden. In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 WHG, von einzelnen begründeten Ausnahmefällen abgesehen, eine Bebauung nicht zulässig. Da sich das städtebauliche Ziel der Entwicklung von Gewerbegebieten an dieser Stelle nicht mehr umsetzen lässt, wird der Teil des Bebauungsplans, der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt aufgehoben. Der Teil wird damit wieder zum Außenbereich.

### **Standort Sendemast**

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und damit in dem Bereich, der durch die Teilaufhebung zum Außenbereich wird, steht ein Sendemast. Diese Anlage ist als so genannte privilegierte Anlage im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich zulässig. Insofern erwachsen für die Anlage aus dieser Änderung keine Nachteile.

## **2.6 Änderung der Flächenbilanz**

<b>Umwandlung von Baugebieten</b>	m <sup>2</sup>	ha
Gewerbegebiet in Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	155	
Gewerbegebiet in Grünfläche	726	
<b>Aufgabe von Baugebieten</b>		
Gewerbegebiet in Außenbereich	9.990	
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>		
Ursprüngliche Gesamtfläche des Plangebietes		10,76
Größe des Plangebietes nach der 1. Änderung		9,76

## 2.7 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. durch die Teilaufhebung werden im Plangebiet Nutzungsänderungen im Bestand ermöglicht und auch die Nutzungsmöglichkeit bisher unbebauter Flächen verändert. Im Folgenden werden die zu erwartenden Veränderungen und Auswirkungen beschrieben und bewertet.

### Landwirtschaft

Durch die Teilaufhebung im Norden des Bebauungsplans wird für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Möglichkeit genommen, dort Gewerbegebiete zu entwickeln. Genau genommen folgt die Gemeinde mit diesem Schritt nur den Vorgaben, die sich aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergeben. Dort ist verankert, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt ist, auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Zwar gibt es Ausnahmen von dieser Regelung, aber im vorliegenden Fall ist das ursprüngliche städtebauliche Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich nicht mehr umsetzbar. Für die Landwirtschaft bedeutet dies, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen hier langfristig erhalten bleiben.

### Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen, die sich nachteilig auf die umweltrelevanten Schutzgüter auswirken. Hierzu zählt insbesondere die Möglichkeit, bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen zum Bau gewerblicher Anlagen zu versiegeln, aber auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten am Ortsrand.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden einige dieser Festsetzungen zurückgenommen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Festsetzungen, die bisher noch nicht umgesetzt bzw. voll ausgeschöpft worden sind.

### Denkmalpflege

Baudenkmale im Sinne des § 43 Niedersächsischen Denkmalsschutzgesetzes (NDSchG) sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

### Aufhebung der Festsetzung von Baugebieten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Für diesen Bereich tritt die vor dem Inkrafttreten der Satzung geltende Rechtssituation wieder ein. Das heißt, dass dieser Bereich zukünftig wieder als Außenbereich zu bewerten ist.

Eine Bebauung bzw. Versiegelung des Geländes ist nur für privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 BauGB möglich. Erschwerend kommt allerdings hinzu, dass dieser Bereich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wird, so dass gem. § 78 WHG die bauliche Nutzung dieser Flächen nur in besonderen Ausnahmefällen genehmigungsfähig sein wird.

### Aufhebung eines Pflanzstreifens

An der bisherigen Grenze zwischen einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet war als optische Zäsur ein Pflanzstreifen festgesetzt worden. Dieser Pflanzstreifen liegt allerdings auf einer Zufahrt für „gefangene“ Grundstücksteile. Deshalb ist dieser Streifen bis heute nicht bepflanzt worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Festsetzung aufgehoben, weil

sie sich bei den bestehenden Grundstückszuschnitten nicht umsetzen lässt und einer nachhaltigen Nutzung des innenliegenden Bereichs entgegensteht.

### **Festsetzung einer Entwässerungsanlage**

Durch die Festsetzung der Entwässerungsanlage fällt die Festsetzung eines Pflanzstreifens weg. Der Streifen ist bislang nicht mit Gehölzen bepflanzt worden, weil er gegenwärtig schon als Graben genutzt wird. Die optische Trennung, die die Bepflanzung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ursprünglich darstellen sollte entfällt dadurch.

Im Bereich des verrohrten Teils dieser Entwässerungsanlage wird ihre Lage **und ein 5,0 m breiter Schutzstreifen** aus der überbaren Fläche des Gewerbegebietes herausgenommen. Die bebaubare Fläche wird dadurch geteilt.

### **Festsetzung einer Fläche für den Hochwasserschutz mit gleichzeitiger Festsetzung eines Grünstreifens**

An der neuen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird auf einem Streifen, der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen worden ist nun eine Fläche für den Hochwasserschutz und gleichzeitig eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein Damm zum Schutz vor Hochwasser mit einer Höhe von bis zu 0,80 m über Gelände zu errichten. Der Damm ist zu begrünen, wobei seine Bepflanzung dem Schutzzweck nicht entgegenstehen darf. Durch den Damm werden Teile des Bebauungsplangebietes dauerhaft aus dem Überschwemmungsgebiet der Gehle herausgenommen.

## **2.8 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten**

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Diejenigen Flächen, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans als öffentliche Flächen festgesetzt werden, befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Kosten**

Es sind einmalige Kosten durch den Bau des Hochwasserschutzdamms entstanden. Durch die Instandhaltung von Damm und Fuß- und Radweg fallen regelmäßig Folgekosten an.

## **3. Verfahren**

Am ..... wurde vom Rat der Gemeinde Helpsen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Das Verfahren sollte zunächst als Verfahren nach § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Inzwischen ist der Grund für die Neuordnung der Bauflächen weggefallen und die Änderung besteht zum größten Teil aus der Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans, mit der Folge, dass bislang festgesetzte Baugebiete wieder dem Außenbereich zugeordnet werden sollen. Die Grundlage für die Anwendung des § 13 a ist damit nicht gegeben.

Der Änderungsbeschluss wurde deshalb am ..... neu gefasst.