

**Vorlage**  
an den  
Verwaltungsausschuss  
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße,  
Teilbereich Nord II"  
- Auslegungsbeschluss -**

An der Marientaler Straße soll ein Elektronikmarkt angesiedelt werden. Ursprünglich war das Planungsziel, den Bebauungsplan zu ändern und an Stelle des derzeitigen Gewerbegebietes ein Sondergebiet festzusetzen. Dagegen hat der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) aus raumordnerischer Sicht opponiert. Die Thematik ist in der Vorlage 123/13 behandelt worden. Nach der im Zusammenhang mit dem geplanten DOC an der Emmerstedter Straße ergangenen Rechtsprechung ist der Standort an der Marientaler Straße kein integrierter Standort im Sinne der Raumordnung. Eine Planung, die dort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht, ist nicht umsetzbar. Der künftige Elektronikfachmarkt kann nur in Größenordnungen errichtet werden, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Dies wird eine Verkleinerung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen bedingen.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Ein bisher festgesetztes Regenrückhaltebecken und die momentane Festlegung der überbaubaren Flächen behindern die Realisierung. Der vorliegende Änderungsentwurf berücksichtigt das geplante Bauvolumen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird auch erforderlich, weil eine Tankstelle auf bisher noch freien Flächen errichtet werden soll. Dies erfordert Änderungen an der bisher festgesetzten privaten Erschließungsstruktur.

Die Verwaltung hat mit dem ZGB die Möglichkeiten ausgelotet, unter welchen Umständen ein großflächiger Elektronikfachmarkt an der Marientaler Straße denkbar wäre. Dies wäre nur darstellbar nach einem erfolgreichen Zielabweichungsverfahren, welches von der obersten Landesplanungsbehörde durchgeführt werden müsste. Da die Erfolgsaussichten nicht absehbar sind, macht die Planänderung derzeit Sinn, selbst wenn die gewerbliche Nutzung des Ursprungsbebauungsplans nicht geändert werden kann.

Nähere Einzelheiten zur Planänderung können der anliegenden Begründung entnommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord II" sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.

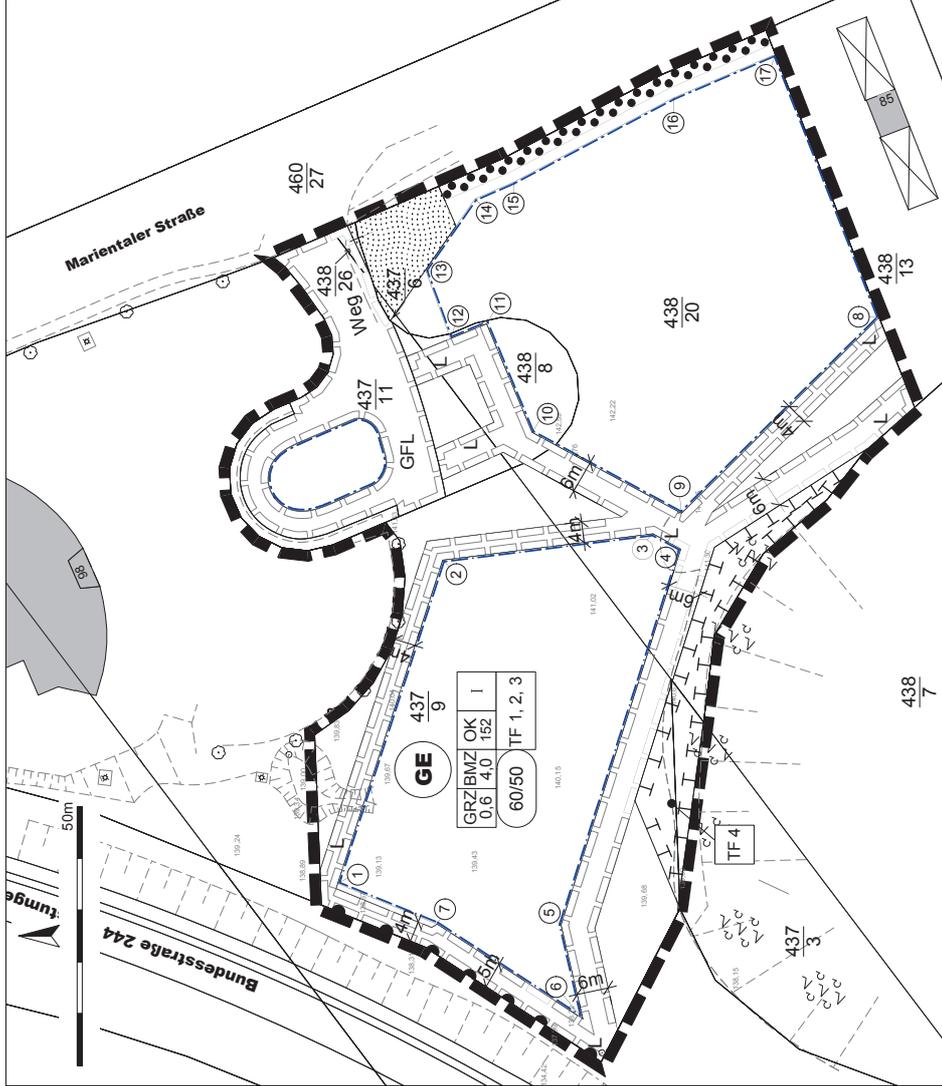
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

(Junglas)

Anlage

Planzeichnung (Verkleinerung), textliche Festsetzung, Begründungsentwurf



Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte, Gemarkung Helmstedt, Flur 4, Maßstab 1:1.000, L4 230/2011  
 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).

© 2011

**Zeichenerklärung**

Höhe baulicher Anlagen in m über Normalnull (Oberkante) als Höchstwert (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Hinweis auf textliche Festsetzung, die in diesem Bereich gilt

OK  
152

TF1

60/50

immisionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> zur Gliederung der Bauflächen nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Tagwert (6.00 - 22.00) | Nachtwert (22.00 - 6.00)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



private Grünfläche, Repräsentationsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen und mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)



Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung



Bezeichnung der Eckpunkte der Baugrenze (siehe Tabelle der Koordinaten)

**Zeichenerklärung**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ  
0,8

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

BMZ  
4,0

Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

**Stadt Helmstedt**

Bebauungsplan Nr. B 342

"Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord II" mit Örtlicher Bauvorschrift

zugleich

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 342

"Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" mit Örtlicher Bauvorschrift

Stand: 22.10.2014

TF 1

**Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 (4) BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i.S. des Landesrechtes sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

TF 2

**Bauverbot an der Westumgehung (§ 23 (5) BauNVO)**

Auf der nicht überbaubaren Fläche entlang der Westumgehung sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen und Fahrwegen nicht zulässig.

TF 3

**Anpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Auf den Flächen für Anpflanzungen entlang der Marientaler Straße sind Stieleichen als Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, im Abstand von 20 m zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Weiterhin sind die Flächen, Zufahrten ausgenommen, mit Sträuchern zu bepflanzen.

TF 4

**Schutzpflanzung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

(1) Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzaufwuchs zu erhalten.

(2) Das Überleiten von Oberflächenwasser aus den Bauflächen in diese Fläche ist nicht zulässig.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

**§1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die als GE ausgewiesenen Bauflächen des Bebauungsplans -GEWERBEGEBIET MARIENTALER STRASSE , TEILBEREICH NORD", 2. Änderung und Erweiterung.

**§ 2**

**Lage und Gestaltung der Einfriedungen**

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Gewerbe- und Mischgebietsflächen dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, oberhalb von 1,20 m Höhe nur durchsichtig gestaltet sein.

**§3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsveranlasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestattung entspricht.

## Hinweise

Gültige Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4. 1993 (BGBl I S. 466) .

Durch diesen Bebauungsplan treten die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

Eckpunkt-Koordinaten (UTM) der Baugrenze [m]

Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	32636145,84	5790401,55
2	32636208,28	5790381,43
3	32636213,35	5790341,20
4	32636210,41	5790335,84
5	32636137,88	5790358,78
6	32636137,88	5790358,78
7	32636138,03	5790382,48
8	32636255,12	5790297,90
9	32636217,31	5790335,73
10	32636232,92	5790364,31
11	32636253,89	5790373,02
12	32636251,03	5790379,94
13	32636264,23	5790384,75
14	32636278,00	5790375,26
15	32636281,23	5790367,87
16	32636297,50	5790337,27
17	32636305,91	5790317,77

## Archäologische Funde

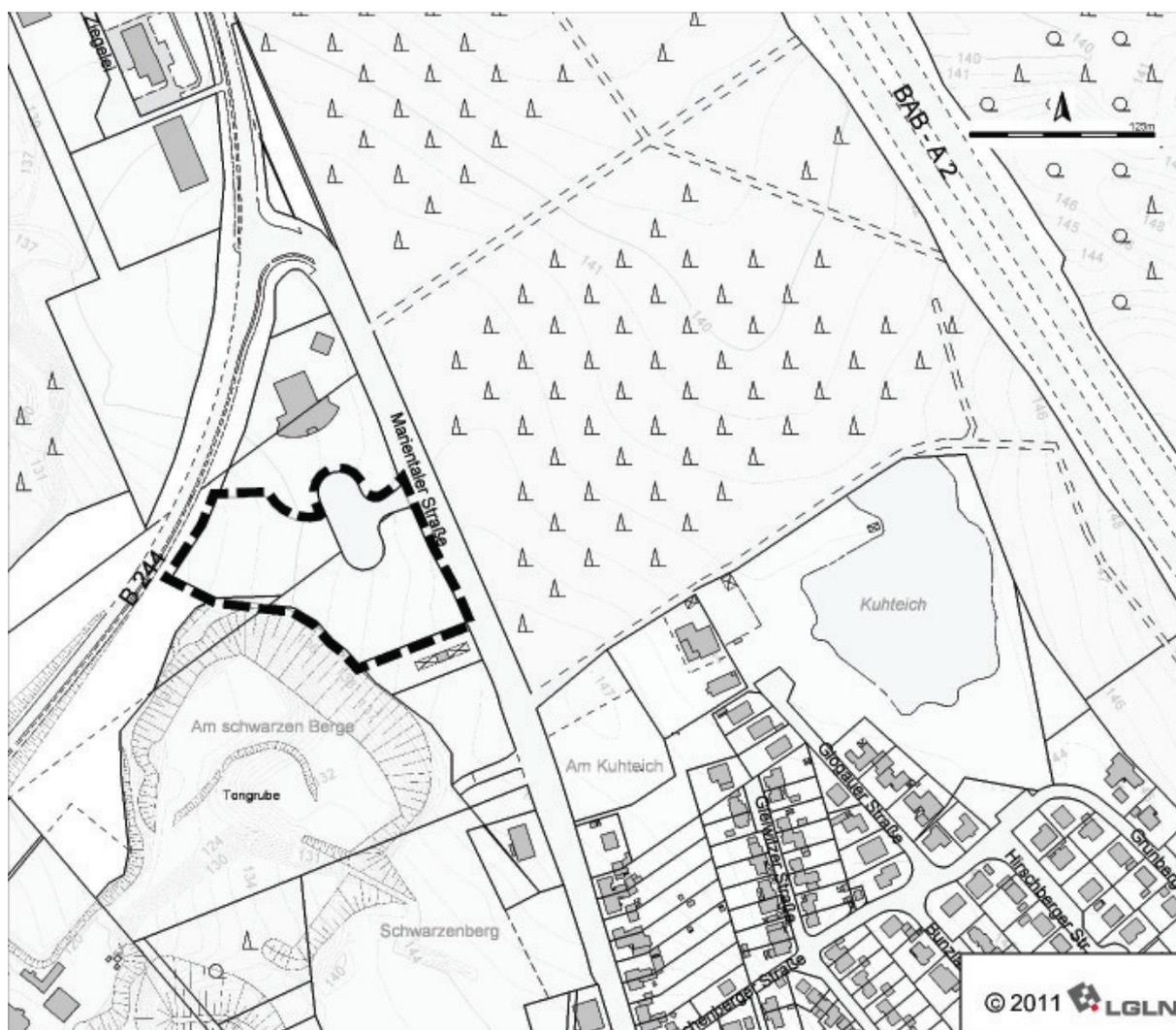
Im Plangebiet können möglicherweise archäologische Bodenfunde auftreten.

Wer bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen (siehe § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

# Stadt Helmstedt

**Bebauungsplan Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord II" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" mit örtlicher Bauvorschrift**



**Abbildung 1: Übersichtslageplan 1:5.000**

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK5), LGLN © 2012

Kontakt: **Stadt Helmstedt**  
 Fachbereich 52 Planen/Bauen  
 Markt 1  
 38350 Helmstedt  
 05351 17 - 5200

Bearbeitung: **Brokof & Voigts**  
 Am Lindenplatz 1  
 37373 Frellstedt  
 05355 98911

## Inhalt

1	Allgemeines .....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereichs .....	4
1.3	Beschreibung der Anlass gebenden Vorhaben .....	5
2	Planungsgrundlagen .....	5
2.1	Raumordnung .....	5
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Verbindliches Baurecht .....	6
2.4	Sonstige Rechte und Planungsgrundlagen .....	6
2.4.1	Schutzgebiete .....	6
2.5	Baugrund .....	7
2.6	Versorgungsleitungen .....	8
3	Planung .....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Erschließung .....	9
3.3.1	Verkehr .....	9
3.3.2	Energie .....	9
3.3.3	Trink- und Löschwasser .....	9
3.3.4	Abwasser .....	10
3.3.5	Telekommunikation .....	10
3.4	Anpflanzungen .....	11
3.5	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.6	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....	11
3.7	Planrealisierung .....	12
4	Umweltbericht .....	12
4.1	Bestand und Konfliktanalyse .....	12
4.1.1	Mensch .....	12
4.1.2	Boden .....	13
4.1.3	Wasser .....	14
4.1.4	Klima / Luft .....	14
4.1.5	Arten und Lebensgemeinschaften .....	15
4.1.6	Landschaftsbild .....	17
4.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	17
4.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern .....	17
4.2	Eingriffsregelung .....	17
4.2.1	Boden .....	18
4.2.2	Arten- und Lebensgemeinschaften .....	18
4.2.3	Landschaftsbild .....	19
4.2.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs .....	19
4.3	Überwachung .....	20
4.4	Zusammenfassung .....	21
5	Literaturverzeichnis .....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan 1:5.000 .....	1
Abbildung 2: Abgrenzung des Naturdenkmals .....	7
Abbildung 3: Leitungen und geplante Leitungsrechte im Geltungsbereich .....	8
Abbildung 4: Geltungsbereich (umrandet) und Teilfläche der ursprünglichen schalltechnischen Konzeption ohne verbindliches Baurecht (schraffiert) .....	13
Abbildung 5: Veränderungen im Geltungsbereich, ohne Maßstab .....	18
Abbildung 6: Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs .....	20

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiment der Elektrofachmärkte.....	5
Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet .....	16
Tabelle 3: Ausgleich für das Schutzgut Boden .....	18
Tabelle 4: Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	19
Tabelle 5: Ausgleich für Gehölze .....	19

## Gesetze und Verordnungen

16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt im Geltungsbereich Fachmärkte für Elektronikartikel und elektrische Haushaltsgeräte sowie eine Tankstelle anzusiedeln. Da es sich nicht um großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Ansiedlung im bestehenden Gewerbegebiet möglich. Um die notwendige Größe der Baufläche zu erhalten werden auch eine bisher für Regenrückhaltung vorgesehene Fläche sowie ein kleinerer bisher nicht überplanter Bereich einbezogen.

Weiterhin ist für die Ansiedlung der Tankstelle die Einbeziehung von Flächen erforderlich, die vorher für die Erschließung vorgesehen waren. Die Erschließungsstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) wird daher zu Gunsten der Baufläche verkleinert.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch den B-Plan Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" mit örtlicher Bauvorschrift bereits überplant. Da auch Flächen einbezogen werden, die bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lagen, handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans auch wenn das bisherige Planungskonzept in seinen Grundzügen erhalten bleibt. Diese Kontinuität im Planungskonzept soll durch die weitgehende Übereinstimmung der B-Plan-Bezeichnung verdeutlicht werden, die nun mit der Ziffer „II“ erweitert wird. Die Festsetzungen des bisher geltenden B-Plans treten mit der Rechtskräftigkeit dieses B-Plans außer Kraft.

## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Helmstedt, im Gewerbegebiet „Marientaler Straße“. Dort haben sich bisher Handelsbetriebe und Firmen mit Dienstleistungsangeboten angesiedelt.

Direkt nördlich befindet sich ein Autohaus und im Westen grenzt die Westumgehung (Bundesstraße B244) an. Im Südwesten liegt eine ehemalige Tongrube, die im südlichen Teil verfüllt wurde und im direkt angrenzenden Teil eine steile Böschung mit Bewuchs aufweist. Ein dichter Gehölzbestand befindet sich direkt oberhalb der Böschung (Abbildung 1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,43 ha.

### 1.3 Beschreibung der Anlass gebenden Vorhaben

Die geplanten Fachmärkte fallen aufgrund ihrer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> nicht unter den großflächigen Einzelhandel und sind daher in Gewerbegebieten zulässig. Die Sortimente der Fachmärkte sind in

Tabelle 1 aufgeführt.

**Tabelle 1: Sortiment der Elektrofachmärkte**

<b>Sortiment des Fachmarkt für Elektronikartikel:</b>	
<b>Unterhaltungselektronik:</b>	Fernseher, HiFi, DVD, SAT
<b>Telekommunikation:</b>	Handy, stationäre Kommunikation, Navigation
<b>PC-Multimedia-Foto-Tonträger:</b>	Computer, Monitore, Drucker, Digitalkameras, Tonträger
<b>Sortiment des Haushaltsgerätefachmarkts:</b>	
<b>Weißer Ware Großgeräte:</b>	Waschmaschinen – Trockner - Geschirrspüler – Kühl/ Gefrierschränke – E Herde
<b>Weißer Ware Kleingeräte:</b>	Körperpflege – Küchenhelfer – Reinigen – Bügeln

Die geplante Tankstelle soll eine übliche Ausstattung mit Tanksäulen für PKW und LKW sowie eine PKW-Waschanlage aufweisen.

Die Zulässigkeit anderer bisher im bestehenden Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen bleibt unverändert.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB, 2008) wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Besondere Entwicklungsaufgaben werden dem Standort Helmstedt für Erholung und Tourismus zugewiesen.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die kommunale Bauleitplanung als Baufläche festgesetzt und im RROP 2008 entsprechend gekennzeichnet (vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich).

Die angrenzende Bundesstraße 244 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorsorgegebiet für Erholung ist der südwestlich gelegene, unverfüllte Bereich des ehemaligen Tonabbaus festgelegt, einschließlich der bewachsenen Böschungen. Die Waldflächen nördlich der B 244 und östlich der Marientaler Straße sind Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für Erholung.

Zu den Zielen und Grundsätzen der RROP 2008 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gehören die Prinzipien der „Dezentralen Konzentration“

und das „Zentrale Orte“-Konzept. Dabei ist eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung für die Sicherung der zentralen Orte bedeutend.

Die vorhandenen Einzelhandelsflächen der Stadt Helmstedt in den „Elektro“-Sortimenten sind eher gering, vor allem der Bereich Telekommunikation und EDV wird nur auf geringer Fläche angeboten (Stadt Helmstedt, 2007), so dass für diese Sortimente von einer ungenügenden Versorgungssituation ausgegangen werden muss. Auch das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (CIMA, 2009) für den Großraum Braunschweig bestätigt dies für die zusammengefassten Sortimente „Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien“. Für diese wird eine Handelszentralität von 94,1 % ausgewiesen (Stand 2008). Das heißt, dass per Saldo nicht einmal die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung gebunden wird. Für diese Sortimente wäre jedoch eine erhebliche Anziehung von Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums anzustreben, um eine den Zielen der Raumordnung angemessene Versorgungssituation sicherzustellen.

Mit der Ansiedlung der Elektrofachmärkte soll dieses Defizit im Versorgungsspektrum des Mittelzentrums nun beseitigt werden.

## **2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Helmstedt stellt für den Geltungsbereich fast vollständig eine gewerbliche Baufläche dar. Geringe Abweichungen der Abgrenzungen sind im Westen zwischen Westumgehung und der ehemaligen Tongrube vorhanden, so dass dort die Darstellung Grünfläche ebenfalls in den Geltungsbereich hineinragt. Die Abweichung beträgt im Maximum keine 10 m, so dass man aufgrund des Planungsmaßstabs des FNP von 1:5.000 für den vorliegenden Entwurf des B-Plans eine Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB annehmen kann.

Die gewerbliche Baufläche reicht im FNP bis an die Marientaler Straße und ca. 350 m nach Süden. Auch nördlich der B 244 schließen weitere gewerbliche Bauflächen an.

## **2.3 Verbindliches Baurecht**

Der seit 1995 bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ setzt ein Gewerbegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 4 und einer Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Flächenbezogene Schalleistungspegel wurden mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgten zu Anpflanzungen. Zur Gestaltung der Einfriedungen wurde eine örtliche Bauvorschrift in den B-Plan aufgenommen.

## **2.4 Sonstige Rechte und Planungsgrundlagen**

### **2.4.1 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Ein Teil der ehemaligen Tongrube, direkt südlich des Geltungsbereichs ist als Naturdenkmal geschützt. Der Schutz bezog sich ursprünglich auf den geologischen Aufschluss an der

Abbauwand. Später hatten sich in dem Gewässer auf der Grubensohle Amphibien angesiedelt, so dass auch eine artenschutzrechtliche Bedeutung entstanden ist. Aufgrund der zunehmenden Verbuschung der Grubensohle ist jedoch für wärmebedürftige Amphibienarten mit einer deutlichen Verschlechterung der Lebensbedingungen zu rechnen

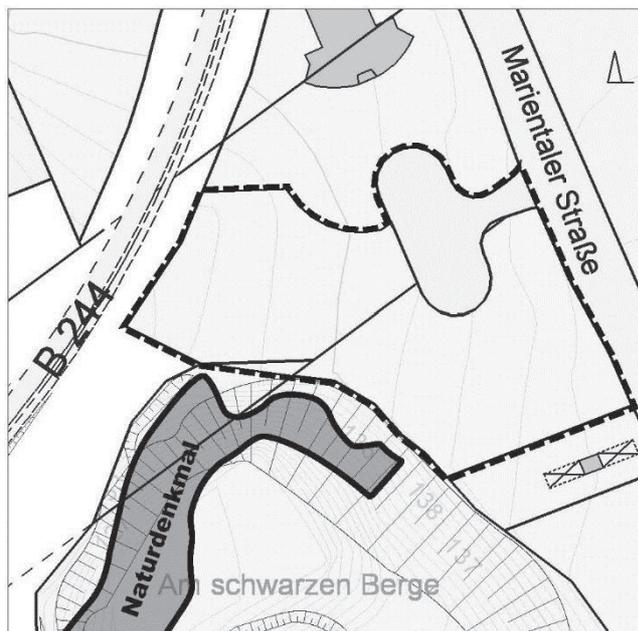


Abbildung 2: Abgrenzung des Naturdenkmals

Östlich der Marientaler Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Lappwald“.

## 2.5 Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Der Untergrund zeigt eine Abfolge von Oberboden, Sand, Verwitterungslehm und Lias-Ton.

Zur Sicherung der angrenzenden Böschung wurde ein Fanggraben empfohlen, der einen Abfluss von Niederschlagswasser über die Böschung verhindern soll. Der Urplan enthält eine entsprechende Festsetzung, die nun durch eine andere mit gleicher Zielsetzung ersetzt wird (siehe Abschnitt 3.5).

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Böschung des ehemaligen Tonabbaus. Durch die B-Planänderung soll der Mindestabstand der Bebauung zur Böschung verringert werden. Durch ein aktuelles Baugrundgutachten wurde die Standsicherheit der Böschung für einen Mindestabstand von 10 m zwischen Bebauung und Böschungsoberkante bestätigt. Dieser Abstand wird durch die festgesetzten Baugrenzen, sowie auch hinsichtlich etwaiger Nebenanlagen durch die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch das festgesetzte Leitungsrecht für den vorhandenen Kanal gesichert.

## 2.6 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich verlaufen Kanäle für Regen- und Schmutzwasser. In Rahmen der B-Plan-Änderung werden die entsprechenden „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ auf den tatsächlichen Verlauf der Leitungen angepasst.

Weiterhin queren eine Trinkwasserleitung und eine Gasleitung den Geltungsbereich, die im Rahmen der Planrealisierung ebenfalls verlegt werden sollen. Für diese werden die zukünftigen Trassen ebenfalls durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

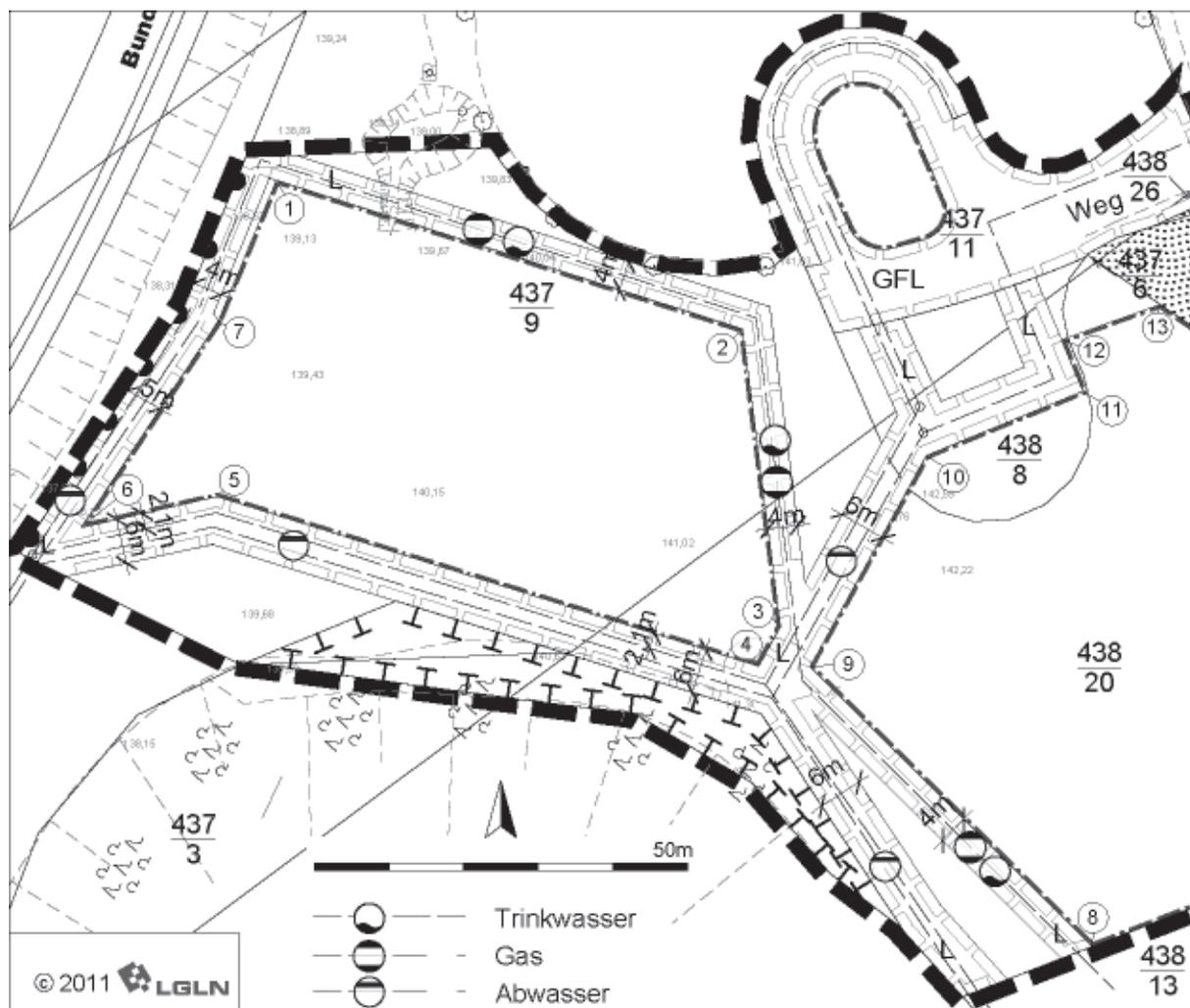


Abbildung 3: Leitungen und geplante Leitungsrechte im Geltungsbereich

## 3 Planung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hierzu erfolgt keine Änderung. Auch hinsichtlich der Sortimente des Einzelhandels werden keine Einschränkungen festgesetzt. Die Anlass gebenden Vorhaben (siehe Abschnitt 1.3) sind im Gewerbegebiet zulässig.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Urplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4 festgesetzt.

Ferner ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) auf 9 m bezogen auf die Marientaler Straße beschränkt.

Als ergänzender Wert tritt nun eine Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf 1 hinzu. Diese Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist insbesondere den Anforderungen des Brandschutzes geschuldet, die bei einer höheren Geschossigkeit eine größere Löschwasserbereitstellung als Grundschutz verlangen, die zurzeit aus dem Trinkwassernetz nicht zu gewährleisten wäre (siehe auch Abschnitt 3.3.3).

Diese Werte sind auch für die geplanten Elektrofachmärkte sowie die Tankstelle ausreichend und werden nicht verändert.

Auch für die kleinere von Leitungsrechten umschlossene Fläche sollen diese Festsetzungen jetzt gelten, um eine Vereinheitlichung der Festsetzungen zu erreichen. Bisher war hier ein absoluter Wert für die zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Verkehr

Der Geltungsbereich wird durch eine kleine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen, die an die Marientaler Straße angebunden ist. Es handelt sich um eine private Straße, die als „Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist“ festgesetzt wurde.

Um für die nun beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle einen günstigen Grundstückszuschnitt zu erreichen und die Zufahrtssituation zu verbessern, wird die Erschließungsstraße so verändert, dass die südliche Ringhälfte entfällt und sich kurze Anbindungen für die Fachmärkte sowie die Tankstelle ergeben. Die verkleinerte Ringstraße bietet weiterhin die Möglichkeit zu wenden.

### 3.3.2 Energie

Der Geltungsbereich kann mit Strom und Erdgas versorgt werden.

Die Gasleitung verläuft direkt durch den Standort der geplanten Elektrofachmärkte. Es ist vorgesehen, die Leitung aus dem Baufeld heraus zu verlegen. Die neue Trasse wird als „Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten ist“ festgesetzt. Versorgungsträger für Erdgas und Strom ist die Avacon AG. (siehe auch Abbildung 3)

### 3.3.3 Trink- und Löschwasser

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung, parallel zur Gasleitung. Auch diese Leitung muss verlegt werden. Die neue Trasse wird als „Fläche, die mit

Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten ist“ festgesetzt (siehe Abbildung 3). Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Purena.

Im Geltungsbereich ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser durch das Trinkwassernetz gegeben. Dieser ist nach dem DVGW Regelwerk „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung – Techn. Regen Arbeitsblatt 405, Juli 1978“ bei der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (1) für eine Bebauung mit mittlerer Brandausbreitungsgefahr ausreichend. Sollten Vorhaben einen höheren Löschwasserbedarf haben, sind für diese individuelle Lösungen zur ergänzenden Löschwasserbereitstellung vorzusehen.

### **3.3.4 Abwasser**

Ein Schmutzwasserkanal quert das Plangebiet. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über diesen Kanal erfolgen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich eine verzögerte Einleitung an den Regenwasserkanal notwendig. Im Rahmen der Einleitgenehmigung werden Anforderungen an die Regenrückhaltung gestellt (Vorgabe eines maximalen Abflusswertes), die durch Rigolen oder ein offenes Becken erfüllt werden können. Diese Speicher sollen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden und geben das Wasser verzögert ab.

Sofern eine Versickerung beabsichtigt wird, ist ein entsprechender Antrag beim Landkreis zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser nicht der benachbarten Altlast in der ehemaligen Tongrube zufließen darf.

Durch die B-Plan-Änderung wird eine Fläche als Baufläche festgesetzt, die bisher für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen war (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses). Dieses Regenrückhaltebecken war Teil der ursprünglichen Konzeption des Gewerbegebietes an der Marientaler Straße, die in erheblichem Umfang Bauflächen im südlichen Bereich des ehemaligen Tonabbau- und späteren Deponiegeländes vorsah. Dieser Teil wurde bis heute nicht als Baufläche festgesetzt. Um die nun geplanten Elektrofachmärkte realisieren zu können, soll auf das bisher festgesetzte Regenrückhaltebecken verzichtet werden und die notwendigen Maßnahmen zur Regenrückhaltung in den Bereich der entsprechenden Bauflächen selbst verlagert werden. Nach entsprechenden Untersuchungen ist dies schon deswegen notwendig, weil der weitere Kanal, der von dem bisher geplanten Standort des Regenrückhaltebeckens nach Süden führt, einen Querschnitt von DN400 aufweist. Der entsprechend dieses Querschnitts mögliche Abfluss kann ohne weitere Regenrückhaltung in den Kanal in der Westumgehung eingeleitet werden. Im weiteren Verlauf des Kanals nach Süden verringert sich dessen Querschnitt weiter auf DN 300. Für die dort ggf. anzuschließenden Flächen ist demnach eine Regenrückhaltung in dezentralen Speicherbecken sowie in Staukanälen vorzusehen.

Die vorhandenen Kanäle verlaufen nicht innerhalb der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte. Diese zeichnerische Festsetzung wird nun auf den tatsächlichen Verlauf der Kanäle angepasst (siehe auch Abbildung 3).

### **3.3.5 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist an das Telekommunikationsnetz angebunden.

### **3.4 Anpflanzungen**

Im Urplan ist das Anpflanzen von Bäumen entlang der privaten Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich großkronige, heimische Bäume in einem Abstand von höchstens 15 m zu pflanzen.

Im Änderungsbereich entfällt diese Festsetzung, da sich die Erschließungssituation ändert und sich insbesondere im Bereich der Tankstellenzufahrt das ursprüngliche Gestaltungskonzept nicht realisieren lässt.

Eine zweite Änderung sah Anpflanzungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche vor, um die negativen Folgen der Versiegelung und Biotopumwandlung zu kompensieren und die landschaftliche Einbindung zu fördern. Dabei waren pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 10 Gehölze als Heister oder Strauch oder aber ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung kann aufgrund der nun geplanten intensiven Ausnutzung des Geltungsbereichs sowie der umfangreichen Flächen für Versorgungsleitungen, die nicht bepflanzt werden können, nicht bestehen bleiben.

Die damit angestrebte Aufwertung des Naturhaushalts soll durch Anpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen (siehe Abschnitte 4.2.2 und 4.2.4. sowie Abbildung 6).

### **3.5 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in diesem Bereich insbesondere den vorhandenen Gehölzstreifen an der Böschung sichert. Weiterhin war im Urplan festgesetzt, dass in dieser Fläche ein Fanggraben angelegt werden sollte, der das Abfließen von Oberflächenwasser über die Böschung der ehemaligen Tongrube verhindert. Diese Festsetzung wird jetzt durch eine andere mit gleicher Zielstellung ersetzt. Das Überleiten von Oberflächenabfluss in diese Fläche, und damit zur Böschung, wird untersagt. Die Wahl der dafür ggf. zu ergreifenden Maßnahmen bleibt frei.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist keine öffentliche Fläche.

Das unmittelbare Umfeld des Regenrückhaltebeckens wurde ebenfalls als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans entfällt die um das Regenrückhaltebecken festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der mit dieser Festsetzung gesicherte randliche Gehölzbestand bleibt unverändert.

### **3.6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Mit dem Urplan wurde auch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in Kraft gesetzt, die Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen stellt:

*„Auf der nicht überbaubaren Fläche der Gewerbe- und Mischgebietsflächen dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, oberhalb von 1,20 m Höhe nur durchsichtig gestaltet sein.“*

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird in den vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

### **3.7 Planrealisierung**

Die festgesetzten Bauflächen stehen den Vorhabenträgern zur Realisierung der Bauvorhaben zu Verfügung. Die notwendige Umverlegung von Versorgungsleitungen ist mit den Vorhabenträgern im Grundsatz abgestimmt. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Stadt Helmstedt entstehen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Bestand und Konfliktanalyse**

#### **4.1.1 Mensch**

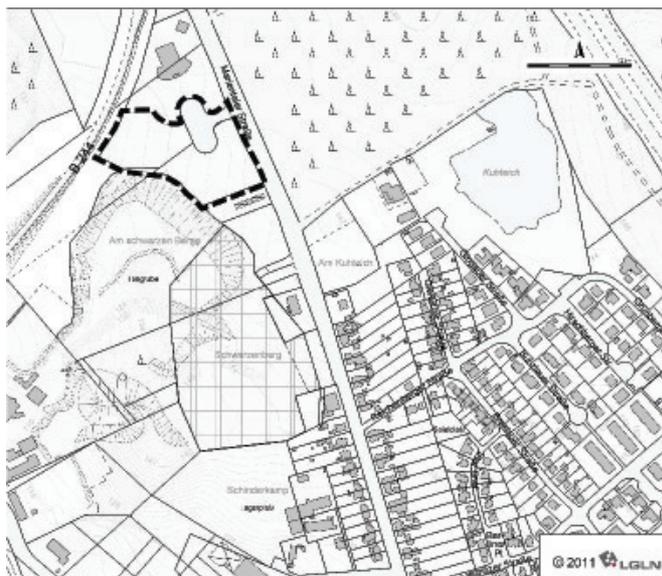
Das nächstgelegene Wohnhaus auf der Ostseite der Marientaler Straße befindet sich in einem Abstand von 244 m zum Geltungsbereich. Dort ist ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs dieser Wohnnutzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Urplans ein schalltechnisches Gutachten angefertigt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., 1994).

Schon in der damaligen Situation, vor der Festsetzung des Gewerbegebietes „Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ bestand eine Lärmbelastung für dieses Gebiet, die einerseits aus realen und plangegebenen Gewerbeflächen im Südwesten und andererseits aus der tatsächlichen Verkehrslast auf der Marientaler Straße resultierte und dem hohen Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes widersprach.

Die in dem Gutachten erarbeitete schalltechnische Konzeption, die zukünftige Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten belegte, schloss auch Teilflächen ein, die später aus dem Geltungsbereich ausgegliedert wurden und bis heute nicht als Bauflächen festgesetzt sind. Einschließlich dieser Flächen wurde ermittelt, dass auf der Basis der vorgeschlagenen Kontingentierung eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet um nicht mehr als 3 dB/A erfolgen würde. Diese Überschreitung kann unter Würdigung der tatsächlichen Lärmsituation im Rahmen der Abwägung toleriert werden, da insgesamt nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Wohnverhältnisse auszugehen ist.

Tatsächlich wurde jedoch nur ein Teil der in der schalltechnischen Konzeption berücksichtigten Bauflächen festgesetzt, so dass die in der schalltechnischen Konzeption erwarteten Immissionswerte bisher nicht erreicht werden.



**Abbildung 4: Geltungsbereich (umrandet) und Teilfläche der ursprünglichen schalltechnischen Konzeption ohne verbindliches Baurecht (schraffiert)**

Mit der nun geplanten Erweiterung der Baufläche an der Marientaler Straße um ca. 1.700 m<sup>2</sup> die mit dem gleichen Emissionskontingent festgesetzt werden sollen wie die umgebenden Flächen (60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts), werden die plangegebenen Immissionsbelastungen erhöht. Da es sich jedoch um eine relativ kleine Fläche handelt (0,65 ha), die zudem von der nächstgelegenen Wohnbebauung relativ weit entfernt liegt, ist nur eine sehr geringe Zunahme der Immissionen zu erwarten.

Die hinzutretende Baufläche entspricht ca. 5 % der in der schalltechnischen Konzeption berücksichtigten Baufläche, während die bisher nicht planungsrechtlich abgesicherte Flächen über 40 % betragen. Sofern diese Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung als Bauflächen festgesetzt werden sollen, ist die schalltechnische Konzeption entsprechend zu prüfen. Schon aus diesem Verhältnis und der relativ großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung wird deutlich, dass eine erhebliche Verschlechterung der Lärmsituation für die Wohnnutzung an der Marientaler Straße durch die Erweiterung der Baufläche nicht zu erwarten ist.

In ähnlich weiter Entfernung liegt das Wohngebiet „Schwarzer Berg“, westlich der B 244. Die dort dem Geltungsbereich nächstgelegenen Flächen im Norden des Wohngebietes sind keinen starken gewerblichen Immissionen nahergelegener Gewerbegebiete ausgesetzt. Die westlich gelegenen Gewerbeflächen werden durch die Dammlage der B244 abgeschirmt. Die Gewerbeflächen der „Neuen Breite, Süd“ sind in ähnlicher Entfernung wie der Geltungsbereich und die Gewerbeflächen südlich der Emmerstedter Landstraße wirken vor allem auf den Süden des Wohngebietes. Insofern sind auch hier keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Immissionssituation zu erwarten.

#### **4.1.2 Boden**

Im Geltungsbereich besteht der geologische Untergrund aus Liaston (Jura), der in der benachbarten Tongrube abgebaut wurde. Er besteht aus Tonen und Tonmergeln, die von

Sandsteinlagen durchzogen werden. Die Sandsteine sind in der Nähe der Geländeoberfläche zu Sand verwittert. Oberflächlich werden die mesozoischen Ablagerungen von pleistozänen Sanden überdeckt (Möker/Schütte Ingenieurbüro, 1993).

Bodenverunreinigungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Diese Beeinträchtigungen sind im Geltungsbereich jedoch nur für die Flächen zu berücksichtigen, die bisher nicht als Baufläche festgesetzt sind. Eine Quantifizierung der Beeinträchtigungen und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abschnitt 4.2.

#### **4.1.3 Wasser**

Offene Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Oberflächenwasser läuft mit dem Geländegefälle nach Südwesten ab und wird zum Teil von dem Graben an der Landesstraße 244 aufgenommen. Teile fließen auch der ehemaligen Tongrube zu.

Ein freier Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der geologischen Erkundungen nicht angetroffen. Auf der Oberfläche des Liastons kann es zeitweise zu Stauwasser kommen. (Möker/Schütte Ingenieurbüro, 1993)

Negative Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Die Erhöhung von Abflussspitzen wird durch Maßnahmen der Regenrückhaltung verhindert.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert.

#### **4.1.4 Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich von ozeanischen zu kontinentalen Klimaeinflüssen. Die durchschnittlich jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5 °C, wobei die tiefste Lufttemperatur durchschnittlich im Januar bei -1°C liegt und die höchste im Juli bei 18°C.

Die Jahresniederschläge liegen zwischen 650 und 850mm. Vorherrschend sind westliche Winde.

Die unversiegelten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Sie tragen über die Verdunstung zum klimatischen Ausgleich bei.

Beeinträchtigungen des Klimas erfolgen in sehr geringem Umfang, mittelbar durch die Versiegelung des Bodens und den Verlust der klimarelevanten Bodenfunktionen. Insofern werden diese Einflüsse bereits beim Schutzgut Boden berücksichtigt.

#### **4.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Geltungsbereich wird überwiegend von einer durch regelmäßigen Schnitt gepflegten Krautflur eingenommen, die meist den Charakter von Intensivgrünland aufweist. Nur im südlichen Bereich, angrenzend zu dem Gewerbebetrieb mit den KFZ-Waschboxen, hat sich ein Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte entwickelt. Nach den Unterlagen des Landkreises ist der Bestand auf eine Sicker- und Rieselquelle zurückzuführen. Aufgrund der topografischen und geologischen Situation erscheint hier jedoch eher Staunässe vorzuliegen. Dieses Biotop ist nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt. Nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz findet die Regelung innerhalb eines B-Plan-Gebietes jedoch keine Anwendung, wenn es nach dem Inkrafttreten des B-Plans entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Im vorliegenden Fall wurde die betroffene Fläche vor Inkrafttreten des Bebauungsplans (1995) als Acker genutzt, so dass sich aus der Entstehung dieses Biotops keine Auswirkungen auf die dort zulässigen Nutzungen ergeben.

An der Oberkante der Böschung des Tonabbaugeländes befindet sich ein von Kiefern dominierter Gehölzbestand (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, HSE).

Ferner ist die Erschließungsstraße Teil des Geltungsbereichs.

Nordwestlich des Geltungsbereichs schließt die Bundesstraße 244 an. Die Böschung der Bundesstraße ist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen. Im Norden befindet sich ein Gewerbegrundstück (Autohaus) mit Freiflächen die als Scherrasen bzw. Intensivgrünland gepflegt werden und einigen Bäumen. Im Osten befindet sich die Marientaler Straße und im Süden schließt ein Gewerbebetrieb (KFZ-Waschboxen) an.

Die ehemalige Abbaugrube südwestlich des Geltungsbereichs wird überwiegend von Pionierwald (WPS) eingenommen. Im Bereich der Böschung ist zusätzlich der Biotop Lehmwand (DSL) vorhanden. Die voranschreitende Entwicklung des Pionierwaldes führt zu einer teilweisen Verschattung der Wand. Weite Bereiche stellen sich auch nicht mehr als Abbruchwand dar, sondern als Böschung aus akkumuliertem Material.

Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Kürzel	Biotoptyp (Drachenfels, 2011)	Wertstufe (Erich Bierhals, 2004)
GI	Intensivgrünland	II
NSBm	Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte	V
OVS	Straße	-
GRR	Artenreicher Scherrasen	I
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	III
OG	Gewerbegebiet	-
DSL	Lehmwand	IV
WPS	Pionierwald	III
<p>Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)            Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung            Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung            Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung            Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)            * Einzelbäume und Baumreihen werden nicht mit einem Flächenwert belegt. Verluste sind im betroffenen Umfang gleichwertig auszugleichen.</p>		

Im Bereich des Binsen- Simsenrieds wurden Heuschreckenarten erfasst, die auf der Roten Liste für Niedersachsen stehen (Sumpfschrecke, Große Goldschrecke). Ein gesetzlicher Schutz besteht für diese Arten nicht. Aufgrund der weiteren Biotoptypen im Geltungsbereich ist mit anderen geschützten oder seltenen Pflanzen nicht zu rechnen. Ebenso sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten zu erwarten.

Eine Funktion als Nahrungshabitat für in der Umgebung brütende Vogelarten oder als Wanderungskorridor ist möglich. Die Biotopvernetzung der südlich liegenden ehemaligen Abbaugrube nach Norden ist jedoch stark durch die Bundesstraße 244 eingeschränkt.

Das im Bereich der neuen Bauflächen vorhandene Intensivgrünland ist von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe II). Nach dem angewandten Bewertungsmodell (Breuer, Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1, 1994), (Breuer, Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) ergibt sich eine Kompensationspflicht nur für Biotope der Wertstufen III bis V, sodass die möglichen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften in diesem Bereich als nicht erheblich zu bewerten sind.

Für das Regenrückhaltebecken, für das durch eine textliche Festsetzung eine naturnahe Gestaltung vorgesehen war, sowie die direkt umliegenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jedoch durch die ursprüngliche Planung eine Entwicklung von Lebensräumen mit zumindest allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe III) vorgesehen gewesen, z.B. einer Ruderalflur oder eines artenreichen Grünlandtyps. Insofern ist für diese Fläche eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

#### **4.1.6 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand Helmstedts und ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch noch nicht bebaut. Im Norden besteht bereits ein Autohaus und im Süden ein Betrieb mit KFZ-Waschboxen.

Der starke Einschnitt der Bundesstraße 244 stellt eine deutliche Überformung der natürlichen Topografie in diesem Bereich dar. Die erheblichen anthropogenen Landschaftsveränderungen durch den ehemaligen Tonabbau wurden durch die spontane Vegetationsentwicklung der letzten Jahrzehnte wiederum naturnah überformt.

Die geplante Änderung der Erschließung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Lediglich die Inanspruchnahme der bisher für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche sowie die geringfügige Erweiterung des B-Plan-Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen. Der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung ist gering und ebenso die dadurch zu erwartenden Auswirkungen.

Die Verringerung der festgesetzten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück wird durch Anpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert (siehe Abschnitt 4.2.4).

#### **4.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Landkreis Helmstedt teilte in seiner Stellungnahme vom 31.7.2013 mit, dass für den Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Zugleich wies er darauf hin, dass es sich um eine Lage am Rande des „Schwarzen Berges“ handle. Dort wurden Urnengräber der Eisenzeit sowie Gesteinsblöcke, die möglicherweise Überreste von Großsteingräbern bilden, angetroffen.

Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), ist dies unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen (siehe § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Kulturgüter oder besondere sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### **4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern**

Umweltauswirkungen durch besondere Wechselwirkungen, die über die selektiv betrachteten Auswirkungen auf die Schutzgüter hinausgehen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu berücksichtigen.

### **4.2 Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt unter Verwendung einer Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Breuer, Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1, 1994), (Breuer, Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

Die Veränderungen durch die vorliegende Planung sind in Abbildung 5 dargestellt.

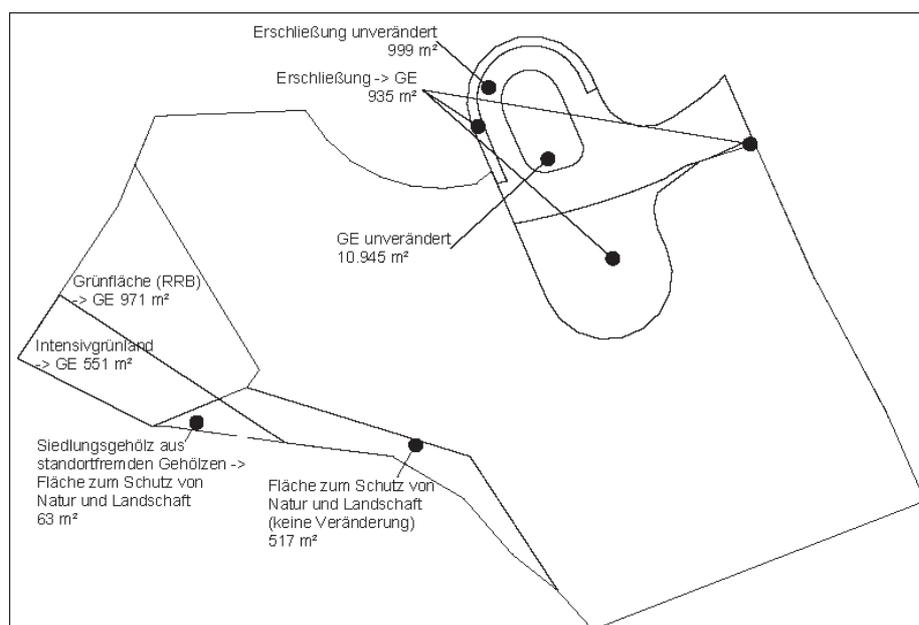


Abbildung 5: Veränderungen im Geltungsbereich, ohne Maßstab

#### 4.2.1 Boden

Durch die vorliegende B-Plan-Änderung werden 1.522 m<sup>2</sup> Baufläche neu ausgewiesen. Die festgesetzte GRZ von 0,6 erlaubt dort einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Zufahrten und Nebenanlagen eine Versiegelung von 80 %. Nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ist für Böden ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, wie im vorliegenden Fall, ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 vorgesehen.

Tabelle 3: Ausgleich für das Schutzgut Boden

Neu festgesetzte Baufläche	1.522 m <sup>2</sup>
Zulässige Versiegelung (80 %)	1.218 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Größe der Ausgleichsfläche	609 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

Wie im Abschnitt 4.1.5 beschrieben, sind Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufen III bis V erforderlich. Tatsächlich werden derartige Biotope durch die neu ausgewiesenen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Für die Fläche des Regenrückhaltebeckens und die umgebende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jedoch im Urplan ein höherwertigerer Zustand vorgesehen. Entsprechend der Festsetzungen ist daher von Biotopen der Wertstufe III als plangegeben auszugehen. Ein Ausgleich für diese Beeinträchtigung ist durch die Entwicklung von Biotopen der Wertstufe III an anderer Stelle aus Biotopen geringerer Wertstufen in gleichem Flächenumfang zu erreichen.

Das im Geltungsbereich erfasste Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte (Wertstufe V) ist nicht zu kompensieren, da es nach dem Inkrafttreten des B-Plans entstanden ist und die Art der baulichen Nutzung dort nicht geändert wird (siehe Abschnitt 4.1.5).

**Tabelle 4: Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

<b>Ausgleichsbedarf durch Änderung der Nutzungsart</b>	
Umwandlung des Regenrückhaltebeckens und umgebender Flächen in Baufläche	971 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf (Entwicklung von Biotopen der Wertstufe III)</b>	<b>971 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsbedarf durch die Reduzierung von Anpflanzungen auf dem Baugrundstück</b>	
Bisher festgesetzte Anpflanzungen	1000 Sträucher/Heister (1.000 m <sup>2</sup> ) oder 100 Hochstämme
<b>Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, gesamt</b>	<b>1.971 m<sup>2</sup></b>

### 4.2.3 Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird das mögliche Bauvolumen im betroffenen Bereich erhöht und die dort festgesetzten Anpflanzungen entfallen. Die dadurch verringerte Durchgrünung des Gewerbegebietes wird durch die geplanten Anpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet (siehe 4.2.4 sowie Abbildung 6) ausgeglichen.

### 4.2.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Aus den Abschnitten 4.2.1 und 4.2.2 ergeben sich Bedarfe von 609 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden sowie 1.971 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, also insgesamt ein Bedarf von 2.580 m<sup>2</sup> auf denen Biotope der Wertstufe III zu entwickeln sind. Davon sollten mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen entstehen. Bei der Heckenpflanzung entspricht ein Gehölz 3 Quadratmetern Wuchsraum. Einem einzelnen Baum ist ein Wuchsraum von ca. 40 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

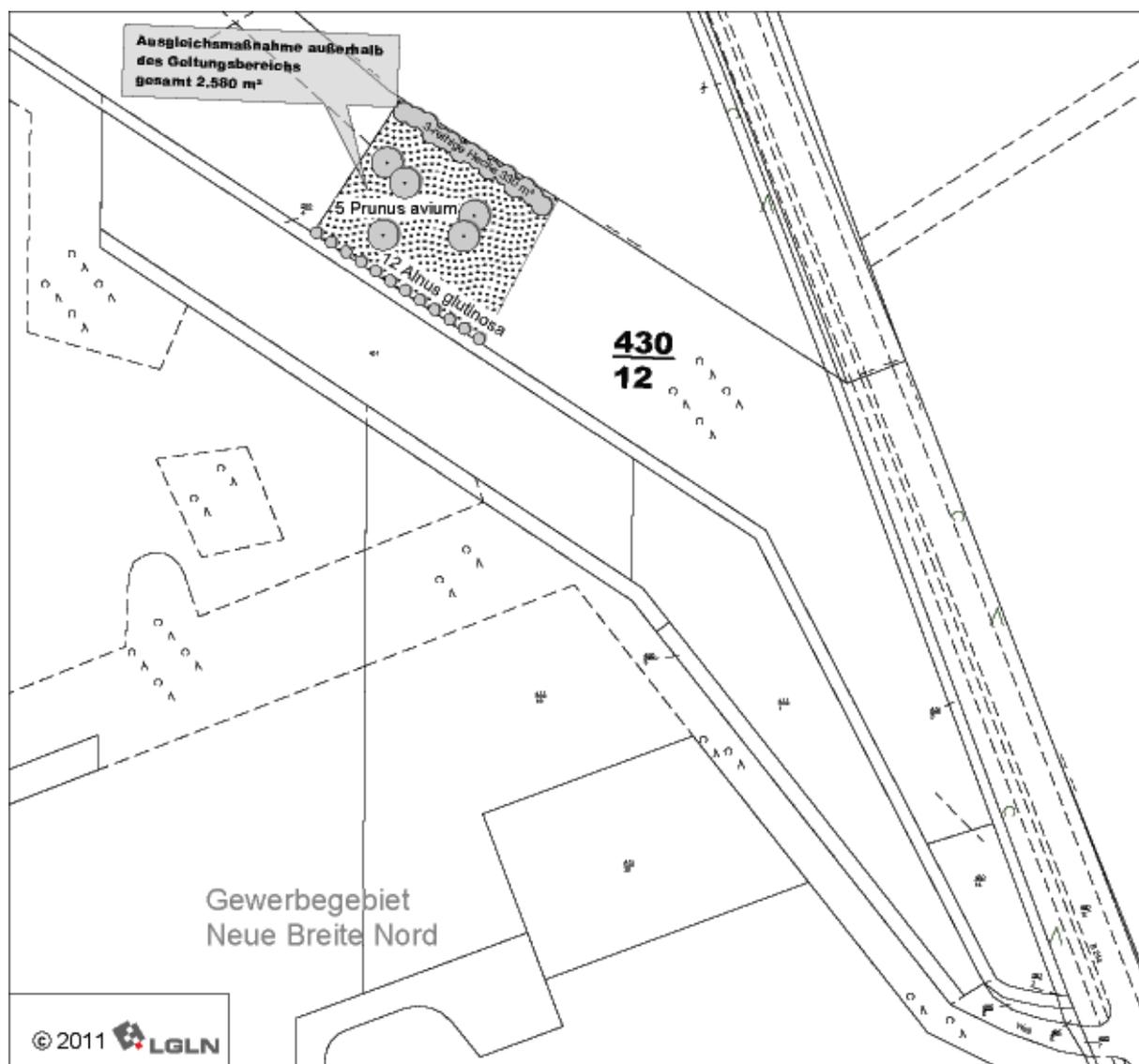
**Tabelle 5: Ausgleich für Gehölze**

<b>17 Baumpflanzungen als Solitärbäume, lockere Gruppen und Reihen (40 m<sup>2</sup> Wuchsraum je Baum)</b>	<b>680 m<sup>2</sup></b>
<b>111 Sträucher/Heister als Hecke (3 m<sup>2</sup> Wuchsraum je Gehölz)</b>	<b>330 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>1010 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsmaßnahmen finden am Rande des Lappwaldes, nördlich des Gewerbegebietes „Neue Breite – Nord“ auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche statt. Dort wurden bereits im Rahmen anderer Bauleitpläne der Stadt Helmstedt Extensivierungen und Gehölzpflanzungen festgelegt. Das somit vorliegende Konzept der Umgestaltung dieses Landschaftsausschnitts wird nun durch die Extensivierung von insgesamt 2.580 m<sup>2</sup> fortgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden 330 m flächenhaft mit Gehölzen bepflanzt (Hartriegel, Hasel, Eingr. Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide) und

weiterhin werden 17 Einzelbäume gepflanzt (5 Wildkirschen, 12 Roterlen). Den 17 Bäumen kann ein Wuchsraum von je 40 m<sup>2</sup> 680 m<sup>2</sup> zugerechnet werden, insofern wird der Bedarf von insgesamt mindestens 1.000 m<sup>2</sup> gedeckt.

Für die Anpflanzungen wird eine Anwuchs- und Entwicklungspflege gewährleistet. Auf der weiteren zu extensivierenden Fläche erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen. Eine Nutzung der Fläche soll nicht erfolgen. Sie soll weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben (Sukzession). (siehe Abbildung 6)



**Abbildung 6: Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs**

Gemarkung Emmerstedt, Flur 11, 2.580 m<sup>2</sup> des Flurstücks 430/12

### 4.3 Überwachung

Die Stadt wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach der Anwuchs- und Entwicklungspflege kontrollieren.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltfolgen sind im Rahmen des B-Plans nicht vorgesehen.

#### 4.4 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Baufläche ausgeweitet und ein Teil der Erschließungsstraße den Bauflächen zugeordnet.

Durch die Ausweitung der Baufläche sind verschiedene Umweltschutzgüter betroffen. Die Auswirkungen, insbesondere auf den Boden und die Arten und Lebensgemeinschaften sind jedoch relativ gering. Sie werden ergänzend zu Anpflanzungen im Geltungsbereich durch Flächenextensivierung und Anpflanzungen auf insgesamt 2.580 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

#### 5 Literaturverzeichnis

- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1. *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 14.Jg, Nr. 1.*
- Breuer, W. (2006). Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 26.Jg, Nr. 1.*
- CIMA. (2009). *Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Grossraum Braunschweig - Analysebericht 2008 - Landkreis Helmstedt.*
- Drachenfels, O. v. (2011). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. *Naturschutz Landschaftspf. Nieders., Heft A/4, 1-326.*
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4, 231-240.*
- Möker/Schütte Ingenieurbüro. (1993). *Ingenieurgeologisches Gutachten für die Erschließung eines Baugeländes in helmstedt "Am Schwarzen Berg".*
- Stadt Helmstedt. (2007). *Einzelhandel in der Stadt Helmstedt. Stand 06/07.*
- Stadt Helmstedt. (2010). *Einzelhandel in der Stadt Helmstedt, Ergänzung. Stand 03/10.*
- TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (1994). *Schalltechnisches Gutachten zur Entwicklung des Bebauungsplanes "Marientaler Straße" der Stadt Helmstedt,- Hannover 20.6.1994.*
- ZGB. (2008). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 - RROP 2008. Zweckverband Großraum Braunschweig.*
- ZGB. (2010). *Aktualisierung des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig - Abschlussbericht 2010.*