

Vorlage

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan B 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“
- Auslegungsbeschluss –**

Die Planungen für ein DOC an der Emmerstedter Straße waren seit Jahren unterbrochen. Grund dafür waren Bedenken der zuständigen Landesplanungsbehörde (Zweckverband Großraum Braunschweig), wonach ein DOC in Helmstedt nicht mit dem landesplanerischen „Kongruenzgebot“ in Einklang zu bringen wäre.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat in seinem Urteil vom 15.03.2012 die Zielqualität dieses „Kongruenzgebotes“ verneint. Insofern ergibt sich eine neue Rechtslage und das Bebauungsplanverfahren kann wieder aufgenommen werden.

Zwischenzeitlich ist auch das Baugesetzbuch novelliert worden. Der neueingefügte § 13a bietet für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, Verfahrenserleichterungen. U.a. ist es nicht mehr erforderlich, den Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten DOC im Parallelverfahren zu ändern. Der Flächennutzungsplan wird lediglich im Anschluss an die Bebauungsplanung im Wege einer Berichtigung angepasst.

Die anliegende Entwurfsbegründung stellt das Planungskonzept ausführlich dar.

Beschlussvorschlag:

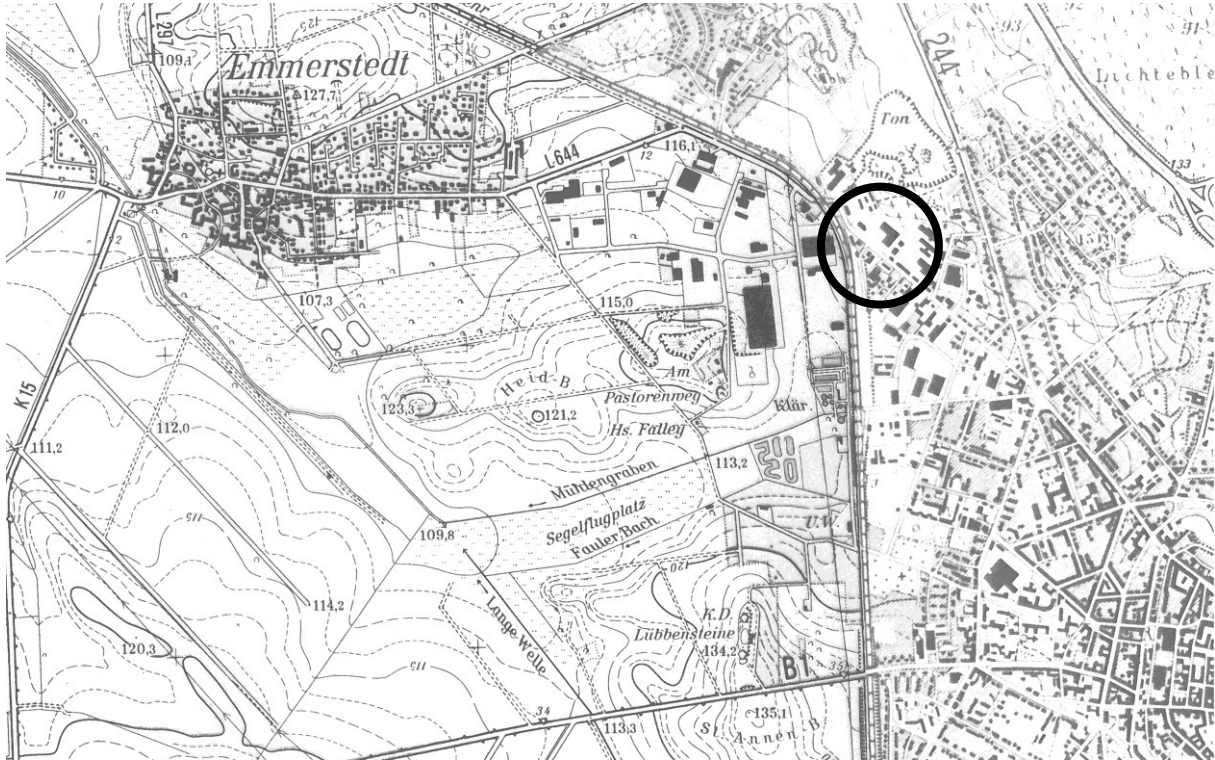
1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Auftrag

(Wittich Schobert)

Anlage

Begründung zum Bebauungsplan "Ostfalen Outlet Helmstedt"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 12/ 2012
§§ 13a/ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, H. Schwerdt; A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	14
2.1 Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"	14
2.2 Verkehrsflächen	17
2.3 Ver- und Entsorgung	18
2.4 Brandschutz	19
2.5 Baugrund	19
3.0 Umweltbelange	20
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	20
3.2 Immissionsschutz	24
3.3 Altablagerungen	25
3.4 Denkmalpflege	26
4.0 Flächenbilanz	27
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	27
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	27
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	27
6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	28
7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	28
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	28
9.0 Verfahrensvermerk	28

1.0 Vorbemerkung

Die ehemalige Universitäts- und Hansestadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig, unmittelbar an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze. Die Kreisstadt (ca. 23.800 Einwohner mit Stand 2011) liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und ist als Mittelzentrum festgelegt. Seit der Gemeindereform im Jahre 1974 gehören die ehemaligen Gemeinden Emmerstedt und Barmke zur Stadt Helmstedt.

Durch das Stadtgebiet führt die Bundesautobahn A 2 (Hannover – Berlin) mit 4 Anschlussstellen und die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Stadt Helmstedt ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierten Bahntrassen Hannover/ Berlin bzw. Hannover/ Halle/ Leipzig verlaufen in ost-westliche Richtung, wobei die Stadt über einen ICE-Haltepunkt verfügt. Die Flughäfen Hannover (ca. 100 km), Braunschweig-Wolfsburg (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 50 km) sind durch das klassifizierte Straßennetz bzw. durch das Schienennetz der Deutschen Bahn AG sehr gut zu erreichen.

Das Plangebiet (ca. 4,8 ha) liegt ca. 2,0 km nordwestlich des Stadtzentrums und grenzt an das Gewerbegebiet Emmerstedt. Es befindet sich direkt an der Landesstraße L 644, eine wichtige Ein-/ Ausfallstraße Helmstedts zum Stadtzentrum.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort liegen zwei Bushaltestellen, so dass die Verbindung zum Stadtzentrum, zu den anderen Stadtteilen Helmstedts und zu den Nachbargemeinden Beendorf, Königslutter, Volkmarsdorf und Emmerstedt durch den ÖPNV gewährleistet ist. Autobahnanschluss besteht ca. 1,2 km entfernt mit den Anschlussstellen Helmstedt-Zentrum und Helmstedt-West.

Die Aspekte der Raumordnung sind unter Punkt 1.1 ausführlicher dargestellt, die der Rechtslage unter Punkt 1.2.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Stadt Helmstedt Teil des Ordnungsraums (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u. a. m).

Das Landesraumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offengehalten sowie die Freiraumfunktionen gesichert werden.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der aktuellen Fassung

Zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit wurden die Beurteilungsmerkmale von Einzelhandelsgroßprojekten in dem LROP 2008 präzisiert mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung im ganzen Land ebenso sicherzustellen, wie die Attraktivität der Innenstädte als zentrale Handels- und Marktplätze. Das LROP ordnet Hersteller-Direktverkaufszentren den Einzelhandelsgroßprojekten zu (2.3.03) und formuliert deren raumordnerische Zulässigkeit. Zu den Voraussetzungen zählt u. a., dass die Verkaufsflächen und Warensortimente der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen muss (Kongruenzgebot). Hinzu kommt, dass neue Einzelhandelsprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot). Wie sich jedoch seit Wirksamwerden der genannten LROP-Änderung herausgestellt hat, sind es nicht grundsätzlich die Oberzentren mit ihren bereits vorhandenen, reichhaltigen und attraktiven Angeboten verschiedenster Bereiche, welche als interessante Standorte für Designer-Outlet-Centren (DOC) in Betracht kommen. Auch Mittelzentren mit sehr gutem Anschluss an die regionale und überregionale Infrastruktur und einem interessanten Freizeit und Erholungsangebot kommen aus Sicht von DOC-Betreibern in Betracht.

Das weiträumige Einzugsgebiet des geplanten Ostfalen Outlet Helmstedt wird aufgrund seiner Verkaufsfläche mit rd. 30 min. definiert. Zuvor war der Planung eine weit größere Verkaufsfläche zu Grunde gelegt gewesen, die entsprechend auch auf einen größeren Einzugsbereich bezogen wurde. In Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) wurde der zu berücksichtigende Einzugsradius für die raumordnerische Beurteilung im Hinblick auf die Kaufkraftverteilung bei nur mehr 9.990 m² Verkaufsfläche auf den 30 min Radius festgelegt. Dabei wird die Erreichbarkeit über die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 2 und das klassifizierte Straßennetz berücksichtigt. Damit stellt die Stadt Helmstedt einen sehr gut geeigneten Standort für ein Designer-Outlet-Centrum dar.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ ist die Siedlungsentwicklung gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und der Mittelzentren. Für das Mittelzentrum Helmstedt legt das RROP folgendes fest:

Die Stadt ist als Mittelzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4(10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupteisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)). Der Planbereich ist als **bauleitplanerisch gesicherter Bereich** erfasst; besondere zeichnerische Festlegungen darüber hinaus trifft das RROP für das vorliegende Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt Helmstedts in **städtebaulich integrierter Lage** an der Emmerstedter Straße. Die Landesstraße L 644 zwischen Helmstedt und Emmerstedt als wichtige Ein-/ Ausfallstraße für Helmstedt und Verbindung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (Zweckverband Großraum Braunschweig), aktuelle Fassung

zum Stadtzentrum verläuft direkt südwestlich des Plangebietes. Die Autobahnananschlussstelle Helmstedt-Zentrum ist ca. 1,2 km entfernt. Weiterhin besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch zwei Bushaltestellen (Emmerstedter Straße und Werner-von-Siemens-Straße) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort und damit eine direkte Verbindung in die Innenstadt Helmstedts bzw. teils mit Umsteigeverbindungen mit den Nachbargemeinden und Ortsteilen Beendorf, Königslutter, Volkmarsdorf und Emmerstedt (lt. Netzplan).

Durch die Festsetzung eines 3,15 ha großen Sondergebietes "Designer-Outlet-Centrum" mit einer maximal 19.990 m² großen versiegelbaren bzw. bebaubaren Fläche und der Beschränkung auf 9.990 m² Verkaufsfläche für genau eingegrenzte Warensortimente (vergl. Kap. 2.1), wird sichergestellt, dass den Zielen der Raumordnung entsprochen ist.

- Es entsteht kein künstliches bzw. isoliertes Zentrum auf der grünen Wiese, da sich der Standort des Ostfalen-Outlets an einem **städtebaulich integriertem Standort** bzw. Standort in innerstädtischer Lage befindet. Durch die Nutzung einer innerstädtischen Industriebrache wird darüber hinaus einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt und zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes beigetragen.
- Die Innenstädte der Städte im Einzugsbereich des Outlet-Zentrums werden durch die in Gutachten belegten geringen Kaufkraftabflüsse nicht beeinträchtigt. Die prognostizierten **Kaufkraftabflüsse liegen weitestgehend unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 % Umsatzverlust**. Eine verbrauchernahe Versorgung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Stadt Helmstedt geht aufgrund der guten Anbindung des Standortes an die Innenstadt sogar von positiven Synergieeffekten für den Innenstadtbereich Helmstedts aus.
- Es liegt ein **Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Stadt Helmstedt vor, in dem der Standort des Outlet Centrums enthalten ist; insofern wird gem. § 1 (6)Nr. 11 BauGB eine von der Stadt beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu Grunde gelegt.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat mit Schreiben vom 23.12.2010 die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens mit der wesentlichen Begründung abgelehnt, das Vorhaben verstoße gegen das Kongruenzgebot des LROP und RROP. Zwischenzeitlich hat jedoch das Niedersächsische Obergericht mit Urteil vom 18.03.2012 rechtskräftig entschieden, dass das Kongruenzgebot kein wirksames und gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtendes Ziel der Raumordnung sei. Es ziele allenfalls darauf ab, eine verbrauchernahe Versorgung zu ermöglichen. Insoweit hat sich die Rechtslage grundlegend geändert. Unabhängig davon sind die übrigen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Mit dieser Planung hat die Stadt Helmstedt die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB beachtet.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für ein rd. 3,38 ha großes Plangebiet im Gewerbegebiet Emmerstedt sollen für rd. 3,15 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum" festgesetzt werden.

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schwalbenbreite" an. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für das vorliegende Plangebiet "Industriegebiet" (GI) dar. Er ist hier mit dem Stand vom 14.05.1980.

Zuvor befand sich die Firma HELLAC (Produktion von Farben und Lacken) an diesem Standort. Nach Aufgabe des Chemieindustriestandortes ist der Altstandort zwischenzeitlich saniert worden. Eine Altlast besteht insofern nicht mehr.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Industriefläche vorbereitet. Dabei wird die geordnete städtebauliche Entwicklung als gesichert erachtet. Die Umgebung ist durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Ferner sind Wohnnutzungen in der Gemengelage vorhanden. Die Entstehung des Outlet erscheint eine weit verträglichere Nutzung in dieser Lage darzustellen, als es die frühere Nutzung des Chemiewerkes war.

Es handelt sich bei der Planung des Sondergebietes "Designer-Outlet-Centrum" um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a (1) BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird also nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird sogar zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der langjährigen Brache, beigetragen. Nach der Berichtigung wird dann Sonderbaufläche "Handelszwecke" in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Möglichkeiten gem. § 13a BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von < 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha, die künftig als Sondergebiete festgesetzt werden. Darüber hinaus sind rd. 0,23 ha Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die zulässige Grundfläche, die gemäß § 19 (2) BauNVO maximal bebaut bzw. versiegelt werden darf wird auf 19.990 m² festgesetzt.

Die Möglichkeit, die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen, besteht des Weiteren, da keine Vorhaben oder Umstände erkennbar sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen. Nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) war eine "**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**" gem. UVPG durchzuführen, da in einem sonstigen Gebiet mit der vorliegenden Planung ein Bebauungsplan für ein Vorhaben aufgestellt wird, für das nach Nr. 18.6 der Prüfwert von 5.000 m² Verkaufsfläche mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 9.990 m² für das "Ostfalen Outlet Center" überschritten ist. Die "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete**) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich nordöstlich der Stadt und ist ca. 4 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Es han-

delt sich um das FFH-Gebiet HE 107 Wälder und Pfeifengraswiesen im südlichen Lappwald.

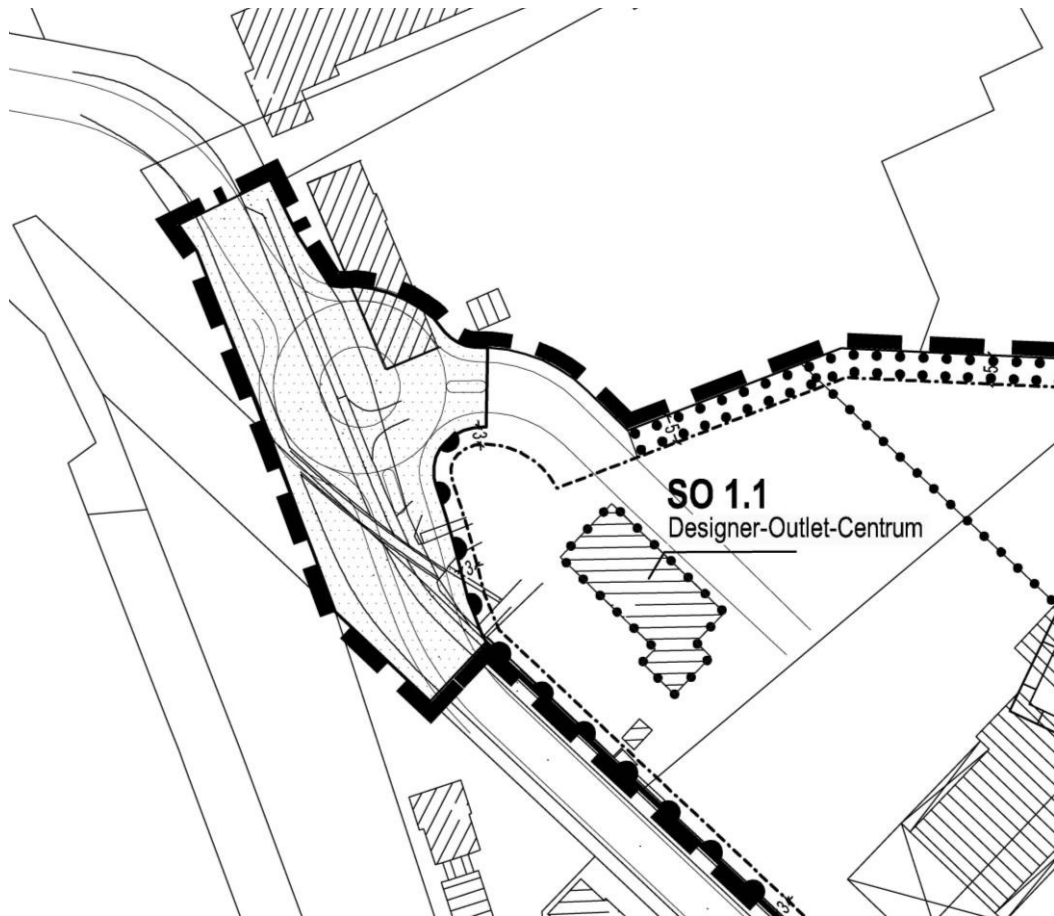
Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich die Stadt. Die Bundesautobahn A 2 bildet zudem eine Zäsur. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier **nicht** Gebrauch gemacht. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden mit dem Vorentwurf im Jahr 2005 durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Um die Erschließung des geplanten Outlet Centers angemessen zu sichern, wird der Ausbau der Emmerstedter Straße/ L 644 erforderlich. Hierfür wird im Norden des Geltungsbereiches ein Kreisverkehr geplant, um auch künftig Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Ortseinfahrt zum Zentrum von Helmstedt zu sichern.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für den Kreisverkehr ersetzt. Die erforderliche Verkehrsfläche ist in dem Bebauungsplan festgesetzt. Die Planungsgrundlage hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan enthalten, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Es werden zusätzliche Flächen des ehemaligen HELLAC Geländes benötigt. Um dies zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden die Maßnahmen und grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, nachgewiesen und rechtlich einwandfrei gesichert. Die für die Planung erforderlichen Flächen sind im Plangeltungsbereich enthalten. Unten ist die Planung des Kreisverkehrsplatzes schematisch dargestellt.



Skizze Kreisverkehrsplatz

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, um im Gewerbegebiet Emmerstedt am nordwestlichen Stadtrand Helmstedts ein Designer-Outlet-Centrum ansiedeln zu können.

Dabei wird das ehemalige Gelände der Firma HELLAC, die den Standort seit langem aufgegeben hat, zur Planung herangezogen. Es wird die Nachnutzung einer langjährigen innerstädtischen Brache ermöglicht und so dazu beigetragen, einen städtebaulichen Missstand an der Ortseinfahrt nach Helmstedt zu beseitigen.

Nordöstlich des Standortes befindet sich ein Wald, dessen Ausläufer den Plangeltungsbereich tangieren. Die dort vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften sind bei der Planung besonders zu würdigen. Insbesondere gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auf allen Planungsebenen zu beachten.

Die **Auswirkungen** des geplanten Designer-Outlet-Centrum auf den vorhandenen, relevanten bzw. betroffenen **Einzelhandel** im Einzugsbereich des Vorhabens wurden

im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens³⁾, das aktuell fortgeschrieben wurde, geprüft und bewertet. Im Ergebnis kann demnach festgehalten werden:

- Zitatbeginn
 - Durch das Planvorhaben sind innerhalb der Stadt Helmstedt Umsatzumverteilungsquoten von maximal rund 12 % zu erwarten.
 - In den untersuchten Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebietes ist mit Umverteilungsquoten in Höhe von maximal 6,5 % bei Bekleidung/Wäsche (Innenstadt von Wolfenbüttel bzw. in Höhe von maximal 6,0 % bei Schuhen (Innenstadt von Schöningen) zu rechnen.
 - Für die untersuchten regional bedeutsamen Fachmarktzentren innerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens zeigen die Verträglichkeitsberechnungen Umverteilungsquoten, die meist deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert liegen.
 - Lediglich das Fachmarktzentrum Elbe-Park in Hermsdorf liegt mit einer Umverteilungsquote von max. rd. 13 % im abwägungsrelevanten Bereich.
 - Es ist davon auszugehen, dass das Fachmarktzentrum Elbe-Park heute starke Kaufkraftzuflüsse aus der Stadt und dem Landkreis Helmstedt generiert. Gleiches gilt für das DOW in Wolfsburg und die Braunschweiger Innenstadt. Diese würden mit der Realisierung des hier geprüften Planvorhabens zum Teil wieder in Helmstedt gebunden.
- Zitatende

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen u. a. hinsichtlich der Zulässigkeit von Sortimenten und deren Beschränkung auf maximale Verkaufsflächen getroffen, die die Auswirkungen auf den betroffenen Einzelhandel minimieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Anpassung an die Ergebnisse des zitierten Gutachtens. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes bei Umsatzumverteilungen bis zu 10 % ausgeschlossen werden kann; darüber hinaus, bis zu einer Umverteilung von maximal 20 %, ist die Planung der Abwägung zugänglich. Dies ist hier der Fall.

Umsatzverteilungen innerhalb der Stadt werden als akzeptabel angesehen, da das Vorhaben insgesamt mehr positive Effekte für die Stadt, zum einen im Hinblick auf das Stadtbild an der Ortseinfahrt an der "Emmerstedter Straße" zum anderen im Hinblick auf die Attraktivität der Stadt an sich haben wird.

Es wird auch damit gerechnet, die Kaufkraft Helmstedter Bürger, die zur Zeit außerhalb Helmstedts einkaufen, da die Nachfrage in Helmstedt in einzelnen Segmenten nicht befriedigt werden kann, künftig in Helmstedt selbst binden zu können. Über Synergieeffekte kann die Kaufmannschaft in Helmstedt dann profitieren.

Das Einzelhandelsgutachten geht davon aus, dass das Fachmarktzentrum Elbe Park derzeit starke Kaufkraftabflüsse aus der Stadt und dem Landkreis Helmstedt generiert. Aufgrund der zu erwartenden Minderung dieser Abflüsse an einen Standort in nicht integrierter Lage und einer Entfernung von rd. 50 km wird eine Umverteilungsquote von maximal 13 % im Elbe Park als angemessen erachtet. Die Umsatzverteilung kann nur dadurch erreicht werden, dass Helmstedt selbst für seine Bürger ein attraktiverer Einkaufsstandort wird, als dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist.

³⁾ CIMA Beratung und Management; "Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt unter Berücksichtigung veränderter raumordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen"; Lübeck 27.08.2012

Durch die infrastrukturelle Verbindung mit der Innenstadt kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben positiv auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf Freizeit- und Tourismusangebote in Helmstedt und der Region auswirkt.

Das weiträumige Einzugsgebiet des geplanten Ostfalen Outlet Helmstedt wird aufgrund seiner Verkaufsfläche mit rd. 30 min. definiert. Zuvor war der Planung eine weit größere Verkaufsfläche zu Grunde gelegt gewesen, die entsprechend auch auf einen größeren Einzugsbereich bezogen wurde. In Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) wurde der zu berücksichtigende Einzugsradius für die raumordnerischen Beurteilung im Hinblick auf die Kaufkraftverteilung bei nur mehr 9.990 m² Verkaufsfläche auf den 30 min Radius festgelegt. Dabei wird die Erreichbarkeit über die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 2 und das klassifizierte Straßennetz berücksichtigt. Damit stellt die Stadt Helmstedt einen sehr gut geeigneten Standort für ein Designer-Outlet-Centrum dar.

Weitere **Auswirkungen** sind insbesondere aus **verkehrlicher Sicht** zu erwarten. Bei einem prognostizierten jährlichen Besucheraufkommen von 1,14 Mio. ist auch mit einem entsprechenden Wachsen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aus diesem Grunde wird die Emmerstedter Straße (Landesstraße L 644) entsprechend der verkehrstechnischen Erfordernisse ausgebaut. Auch für den Aspekt "Verkehr" wurde ein entsprechendes Gutachten⁴⁾ erarbeitet. Im Unterschied zum Einzelhandelsgutachten wurde diesem Gutachten im Sinne einer "worst case"- Betrachtung ein Einzugsgebiet mit einem Radius von 60 min zu Grunde gelegt. Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

▪ Zitatbeginn

Dem geplanten DOC Helmstedt fahren somit pro Jahr ca. 506.100 Kfz zu und entsprechend wieder ab. Der Anteil des Lkw- / Busverkehrs liegt bei ca. 1,6 %. Ca. 88 % des Verkehrsaufkommens wird durch die Besucher verursacht, ca. 11 % durch Beschäftigte und rund 1 % durch Lieferverkehr sowie Ver- und Entsorgung.

Die Zu- und Abfahrtsrichtungen ergeben sich entsprechend

- *der Lage der Kundeneinzugsbereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Entfernung [...] und des Anteils der "Reisenden" (quasi entlang der A 2) und der "Touristen" (Fahrten mit Bezug zum näheren Umfeld),*
- *der Wohnorte der Beschäftigten,*
- *der Herkunftsstätten und Fahrtrouten des Lieferverkehrs.*

und kann wie folgt näherungsweise abgeschätzt werden:

- 60,5 % = A 2/ West
- 23,5 % = A 2/ Ost
- 1,5 % = B 1/ West
- 0,5 % = B 1/ Ost
- 1,0 % = B 244/ Nord
- 5,0 % = B 244/ Süd
- 8,0 % = Stadtgebiet Helmstedt

[...]

Der DOC-Verkehr macht innerhalb des Planungsraumes nur einen kleinen Anteil des Gesamtverkehrs aus (ca. 7 %).

⁴⁾ Zacharias Verkehrsplanungen; Verkehrsuntersuchung Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH), Stadt Helmstedt; Hannover, September 2012

Als Spitzenstunde ergibt sich die Zeit von 16.00 bis 17.00 Uhr. In dieser Zeit werden ca. 8, 7% der Tagesbelastung des allgemeinen Verkehrs und ca. 10,3 % der Tagesbelastungen des DOC-Verkehrs abgewickelt. Die Zu- und Abfahrten sind nahezu ausgeglichen.

[...]

Höhere Belastungen dürften sich dann nur in wenigen Stunden (weniger als 30) des Jahres ergeben (starke Zufahrt zum DOC an Spitzensamstagen im Dezember, verkaufsoffene Sonntage, Sonderaktionen auch der übrigen Geschäfte: Real, Obi u. a., Umleitungen durch Unfälle oder Baustellen etc.).

▪ Zitatende

Es ist festzustellen, dass durch die Planung im Mittel mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.640 Kfz pro Werktag durch Besuchern und Beschäftigten des Outlet-Centers zu rechnen ist. Zusätzlich errechnen sich im Mittel 25 Zu- und 25 Abfahrten durch Ver- und Entsorgung sowie Lieferverkehr pro Werktag.

Die **"Verkehrsuntersuchung Ostfalen Outlet Helmstedt" (OOH)** aus dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen von September 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass die Qualität des Verkehrs auf der A 2 sowie an den betroffenen Ein- und Ausfahrten sehr gut bis befriedigend ist und durch das "Ostfalen Outlet Helmstedt" (OOH) nicht verschlechtert wird, dass der signalisierte Knotenpunkt B 244/ Otto-von-Gericke-Straße/ Werne-von-Siemens-Straße die zusätzlichen Belastungen auch bei veränderten Verkehrsströmen verkraften kann und dass der Verkehrsknoten Werner-von-Siemens- Straße/ Emmerstedter Straße zu signalisieren ist. Die untersuchte Variante der Erschließung des Geltungsbereiches mittels zusätzlichen Linksein- und Linksausbiegestreifens wurde im weiteren Planverlauf verworfen. In einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias vom 03.12.2012 wurde u. a. die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes nördlich des Plangeltungsbereiches zur Anbindung des Vorhabenbereiches untersucht, welcher in der vorliegenden Planung weiter verfolgt wird. Der Ausbau der Emmerstedter Straße wird so vorgenommen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Baulastträger für die Emmerstedter Straße innerorts ist die Stadt Helmstedt.

Durch das OOH ist mit zusätzlichen rd. 1.670 Kfz Fahrten pro Tag und den entsprechenden Emissionen zu rechnen. Insofern wurde ein **"Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet Center Helmstedt"** (OOH) mit der Nummer – 05228/I – vom Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, am 28.09.2012 zu dem Vorhaben erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm durch das OOH durch Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente verträglich gestaltet werden kann. Diese werden wie folgt entsprechend dem Gutachten festgesetzt:

Im Sondergebiet SO 1 (einschl. SO 1.1) und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

<i>Teilfläche</i>	<i>LEK, Tag</i>	<i>LEK, Nacht</i>
SO 1	57	42
SO 2	60	45

Hinsichtlich der Verkehrsmengensteigerung werden Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,4 dB(A), im weiterführenden Straßennetz von weniger als 0,2 dB(A) prognostiziert. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der sogenannten Sanierungsgrenzwerte führen, (...) sind hieraus keine Maßnahmen abzuleiten.

Mit Bezug auf das Umfeld ist festzustellen, dass es entlang der Emmerstedter Straße grundsätzlich zu Lärmpegelerhöhungen auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommen wird. Diese sind jedoch so geringfügig, dass die Sanierungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Lediglich an dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 2, wo der Sanierungsgrenzwert bereits zuvor überschritten war, wird eine Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB prognostiziert. An dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 24 wird durch eine prognostizierte Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB der Sanierungsgrenzwert erstmals erreicht, jedoch nicht überschritten.

Eine Lärmpegelerhöhung um 0,1 dB ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Bedeutung, die die Stadt dem Projekt des Ostfalen Outlet Center beimisst, sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Impulse für die Stadt unter Beseitigung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes wird die Immissionssituation als hinnehmbar erachtet.

Unmittelbar nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes befindet sich ein Wohngebäude in der Gemengelage. Dies wird durch die Emissionen des geplanten Kreisverkehrsplatzes beeinträchtigt. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzfenster) werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in geeigneter Weise gesichert. Festsetzungen zu den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betroffenen Gebäuden können nicht getroffen werden. Der Anspruch auf diese passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster besteht unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sofern durch diesen das Erfordernis ausgelöst wird. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt also auf Basis gesondert abzuschließender Verträge.

Weitergehende Ausführungen zum Schallschutz sind im Kapitel 3.2 - Immissionsschutz - enthalten. Festgehalten werden kann, dass das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten durch die Festsetzung entsprechender Emissionskontingente, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Altablagerungen waren im Bereich des Altstandortes der Lackfabrik HELLAC bekannt. Sie wurden umfänglich untersucht und beseitigt (vergl. Kap. 3.3 - Altlasten).

Ferner befindet sich im Plangeltungsbereich ein ehemaliger Jüdischer Friedhof, der im Bebauungsplan mittels Festsetzung berücksichtigt wird.

Nordöstlich an den Planbereich angrenzend, befindet sich ein Kiefernwald mit Vorkommen streng geschützter Arten; hier mit dem Vorkommen von Zauneidechsen. Insofern wurde die Planung so abgestimmt, dass die Zauneidechsen und ihr potentieller Lebensraum nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind verschiedene artenschutzrechtliche Erfordernisse als Hinweise auf dem Plan angebracht, um die Anstoßwirkung in dieser Hinsicht zu gewährleisten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Es ist stets zu beachten. Die Sorgfaltspflicht in dieser Hinsicht erfordert beispielsweise, dass vor Beginn baulicher Veränderungen oder dem Abriss des vorhandenen Gebäudes, eine Bestandserfassung im Hinblick auf ein mögliches Fledermausvorkommen durchzuführen ist. Ggf. ist beispielsweise mit dem Maßnahmenbeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Bei Realisierung aller im Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die positiven Auswirkungen des Projektes – insbesondere im Hinblick auf die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an der Ortseinfahrt nach Helmstedt und im Bezug auf die Attraktivität Helmstedts als Einkaufsstadt überwiegen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das rd. 3,38 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage, direkt an der Landesstraße L 644, an das Gewerbegebiet Emmerstedt angrenzend.

Die Innenstadt von Helmstedt ist nur 2,5 km vom Plangebiet entfernt und mit dem motorisierten Individualverkehr über die Emmerstedter Straße (L 644) bzw. mit dem ÖPNV leicht zu erreichen. Die Autobahnanschlusststellen an die BAB 2 (Helmstedt-Zentrum/ Helmstedt-West) sind jeweils in ca. 1,2 km Entfernung vom Plangebiet gelegen.

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 3,15 ha des ehemaligen Geländes der Firma HELLAC (Farben und Lacke), die seit Jahren brach liegen und einen städtebaulichen Missstand an der Ortseinfahrt der L 644 nach Helmstedt darstellen, einer neuen, attraktiven Nutzung durch ein Designer-Outlet-Centrum zugeführt.

Für das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet wird wieder eine gewerbliche Nutzung etabliert. Da es jedoch aus Gründen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich ist, die Sortimente und die Verkaufsfläche zu reglementieren, wird mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

2.1 Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"

Im Planbereich werden rd. 3,15 ha Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben – die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centrums – ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Entsprechend § 11 (3) BauNVO ist ein derartiges Vorhaben nur in Kerngebieten bzw. entsprechenden Sondergebieten zulässig und nicht in den anderen Baugebietstypen gem. BauNVO. Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt werden, und um die zu erwartenden Umweltauswirkungen (Auswirkungen entsprechend Bundesimmissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, etc.) durch geeignete Festsetzungen zu minimieren, erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum".

Für das Designer-Outlet-Centrum werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente und der zu verkaufenden Waren festgesetzt. Dieses erfolgt insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem vorhandenen Einzelhandel bzw. mit dem Einzelhandel der Innenstadt Helmstedt und der umgebenden Kommunen. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verstoßen. . Diese Festsetzungen

setzen einen genau definierten Rahmen, was in dem geplanten Designer-Outlet-Centrum verkauft werden darf. So erfolgen bspw. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Markenartikel-Sortimente: Diese dürfen nicht denen des klassischen Einzelhandels entsprechen. U. a. wird daher festgesetzt, dass die Waren im Outlet-Center bspw. zweite Wahl sein müssen, die unterhalb der üblichen Preise – auch für zweite Wahl – Waren im klassischen Einzelhandel angeboten werden müssen. Die "Verträglichkeit" des Vorhabens mit dem vorhandenen Einzelhandel in Helmstedt und der zu berücksichtigenden Mittel- und Oberzentren innerhalb eines 30-Minuten-Fahrradius - von Vorhabenstandort ausgehend - dokumentiert ein Gutachten der CI-MA⁵⁾, welches im Rahmen der Outletplanung erarbeitet wurde und dessen Ergebnisse in den vorliegenden Bauleitplan eingegangen sind.

Die weiterhin als zulässig festgesetzten Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung Designer-Outlet (Kaufen/ Verkaufen/ Unterhalten): Freizeiteinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und temporären Charakter aufweisen wie z.B. Aufführungen, Spiel- und Sporteinrichtungen werden zugelassen. So wird gewährleistet, dass nicht neben der Hauptnutzung eine weitere "Hauptnutzung" mit dem Charakter einer Freizeiteinrichtung entsteht. Zulässig sind weiterhin Schnellrestaurants, Imbisse und Cafés, die für das leibliche Wohl der Einkäufer sorgen, ohne in Konkurrenz mit "hochwertigen Restaurants" in der Innenstadt Helmstedts zu stehen und somit keine eigene "Magnetwirkung" besitzen. Serviceeinrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Einkaufen stehen und keinen eigenständigen Charakter aufweisen. Da für die Verwaltung und Leitung eines Designer-Outlet-Centrums auch Büro- und Verwaltungseinrichtungen erforderlich sind, sind auch diese Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung muss sich der Hauptnutzung deutlich unterordnen und in den Baukörper des Outlet-Centrums integriert sein, um realisiert werden zu können. Zulässig sind ausschließlich Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Outlet-Centers zu sehen sind.

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung angemessen zu regeln wird einerseits die zulässige Grundfläche auf maximal 19.990 m² bei maximal 35.000 m² Geschossfläche begrenzt und andererseits werden die folgenden flächenbezogenen Festsetzungen zur Verkaufsfläche getroffen:

Es ist eine Verkaufsfläche VK von maximal 9.990 m² festgesetzt; die Sortimente werden wie folgt reglementiert:

- Bekleidung: 7.000 m²
- Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel: 2.000 m²
- Heimwerkergeräte mit Zubehör: 990 m²
- Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel: 990 m².

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des "Ostfalen Outlet Helmstedt", in einem Radius von 30 Minuten Anfahrtszeit, und im Zentrum von Helmstedt selbst nicht beeinträchtigt wird. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist entsprochen.

⁵⁾ CIMA; "Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt; Aktualisierung der Materialsammlung zum Bauleitplanverfahren", Lübeck, 27.08.2012

Dabei wird die Festsetzung absoluter Flächen gewählt. Derzeit handelt es sich um mehrere Grundstücke, für die die Vereinigung zu einem Grundstück erfolgen wird. Eine relative Verkaufsflächenzahl ist also entbehrlich.

Im Hinblick auf ein verträgliches Stadtbild und angemessene Proportionen wird die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf 18 m über dem Bezugspunkt – den nächstgelegenen Punkt in der Straßenbegrenzungslinie – begrenzt.

Um den Planbereich gestalterisch in die Umgebung zu integrieren, werden Anpflanzfestsetzung zur Gestaltung von Parkplätzen, die ggf. außerhalb des Gebäudes angelegt werden, getroffen. Zurzeit ist es vorgesehen, alle erforderlichen Stellplätze in einer Parkpalette innerhalb des Gebäudes anzulegen.

Am Übergang zu den Kiefernwaldflächen wird eine vorhandene Hecke mit einer Breite von 5,0 m im Umfang von ca. 0,07 ha, die im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung als potentieller Lebensraum der streng geschützten Zauneidechsen kartiert wurde, aus Gründen des Artenschutzes – das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist der Abwägung nicht zugänglich – mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB belegt.

Um den erforderlichen Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, werden Flächenbezogene Emissionskontingente gemäß der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. So werden gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Werbeanlagen sind nur eingeschränkt zulässig. Einerseits wird so dem Bedürfnis Rechnung getragen, sich nach außen hin zu präsentieren und so für sich zu werben. Andererseits werden auch die Interessen des Stadtbildes berücksichtigt, in dem Fremdwerbung unzulässig ist. Um adäquate Proportionen zu sichern, werden die zulässige Höhe und Größe ebenfalls reglementiert.

Für eine flexible Handhabung bei der baulichen Umsetzung der Planung dürfen untergeordnete Bauteile, welche sich durch technische Erfordernisse ergeben (Schornsteine, Belichtungselemente, Treppenhäuser) überschritten werden. Das Maß der Überschreitung wird im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren bestimmt. Die maximale Überschreitung der Gebäudehöhe durch Werbeanlagen wird hingegen bereits auf Bebauungsplanebene auf maximal 2,0 m festgesetzt, so dass hier die städtebauliche Integration der Bebauung bzw. deren Maßstab gewährleistet wird und es nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen kommt. In diesem Sinne werden auch Festsetzungen für die maximale Höhe von Fahnenmasten und Werbepylonen getroffen. Einzige Ausnahme bildet eine Werbeanlage auf dem verbleibenden Verwaltungsgebäude, welche eine Überschreitung von bis zu 12,50 m über Gebäudehöhe bis max. 155 m ü. NN zulässt. Hiermit soll den besonderen Anforderungen von Outlet-Centern an die Sichtbarkeit Rechnung getragen werden. Als Höhenfestpunkt wird die Marke am Gebäude des Katasteramtes Emmerstedter Straße (117,998 m ü. NN) genannt. Das Vorhabengebiet schwankt an der dem Straßenrand zugewandten Seite um 118 m ü. NN, so dass eine Festsetzung von 18 m über dem Bezugspunkt mit einer absolute Höhe von rd. 136 m ü. NN verbunden ist. Auf eine Festsetzung der Höhenbegrenzung ausschließlich in ü. NN wird aufgrund der Transparenzwirkung der gewählten Variante verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und bildet einen durchgängigen Bauteppich. Hier sind die Regelungen der Nds. Bauordnung zu beachten (Grenzbebauung, Baulasten, etc.). Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, erfolgt eine möglichst großflächige Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Interesse einer flexiblen Handhabung bei der Umsetzung

einer künftigen Bebauung ist es jedoch zulässig, dass untergeordnete Gebäudeteile (bspw. Eingangsüberdachungen, Nottreppen) um maximal 3,0 m die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten. Die Regelungen nach NBauO sind dabei zu berücksichtigen.

Um den religiösen Erfordernissen des jüdischen Friedhofs angemessen zu entsprechen, wird eine 200 m² große Gedenkstätte "Jüdischer Friedhof" an der entsprechenden Stelle gesichert. Hier soll in Abstimmung mit der Jüdischen Gemeinde ein Offenenbodenbereich im untersten Geschoss verbleiben. Dort werden in einem ca. 200 m² großen Bereich keine Versiegelungen mit Ausnahme statisch erforderlicher, punktueller Stützen zugelassen. So wird auf die religiösen Traditionen und dem gebotenen Respekt gegenüber der Totenruhe in einer Weise eingegangen, die mit der jüdischen Gemeinde im Vorfeld abgestimmt wurde.

2.2 Verkehrsflächen

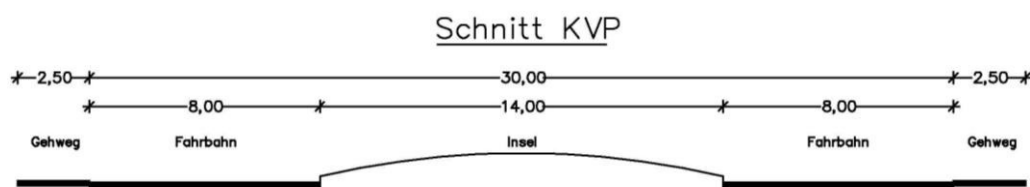
- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Emmerstedter Straße (L 644) wird im Umfang von 0,23 ha mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der Entwicklung des Designer-Outlet-Centrums ist davon auszugehen, dass die Emmerstedter Straße entsprechend ausgebaut werden muss (Zu-/ Abfahrten des Outlet-Centrums, Kreisverkehr, etc.). Das Erfordernis hierzu ergibt sich im Ergebnis aus dem Verkehrsgutachten. Die erforderliche Anbindung kann unter Grunderwerb von Teilflächen des Planbereiches realisiert werden.

Die Erschließung des OOCs erfolgt über einen kleinen 3-armigen Kreisverkehrsplatz (KVP) westlich des ehemaligen HELLAC-Geländes.

Der westliche Rand des Kreisverkehrs wird ca. 70 m östlich des plangleichen Bahnübergangs "Emmerstedter Straße"/"Lappwaldbahn" liegen. Die Festlegung des Kreis-Mittelpunktes erfolgte unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bahngrundstücke. Für eine spätere Erweiterung des südlich verlaufenden Gehweges verbleibt ein $\geq 2,50$ m breiter Korridor bis zur genannten Grundstücksgrenze.

Der "Kleine Kreisverkehrsplatz" wird gem. den aktuellen Regelwerken als Regelwert mit einem Außendurchmesser von 30 m ausgeführt. Die Breite des Kreisringes beträgt 8,0 m, so dass ein Innendurchmesser (= Insel) von 14 m verbleibt.



Die Anbindung des OOCs erfolgt über den nördlichen Arm des KVPs; unmittelbar nach dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der HELLAC knickt diese Trasse in östlicher Richtung ab, um ökologisch wertvolle Bereiche zu berücksichtigen.

Für die Fußgängerführung längs der Emmerstedter Straße, nördlich der Fahrbahn wird der Gehweg auf 2,50 m Breite neu hergestellt. Im nördlichen Arm "Anbindung OOH" sowie im östlichen Arm "Emmerstedter Straße" werden 2,0 m breite Fahrbahnteiler, die als Querungshilfe genutzt werden sollen, angeboten.

Die Radfahrer werden im Bestand auf der Fahrbahn der Emmerstedter Straße geführt. Die Führung der Radfahrer wird im Bereich des Knotenpunktes auf der Kreisfahrbahn erfolgen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist dies die sicherste Führung.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für den Kreisverkehr ersetzt. Die Planung hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche enthalten, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Um den Eingriff zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden artenschutzrechtliche Regelungen, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, durch einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und gesichert.

Entlang der "Emmerstedter Straße" wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser wird nur durch den Kreisverkehr und einen Bereich im Südwesten des Geltungsbereichs unterbrochen. Aufgrund der Verkehrssituation wird für den letztgenannten Bereich aufgrund des Verkehrsgutachtens nur ein Rechtsein- und Rechtsausbieger möglich sein, weshalb hierfür keine zusätzlichen Maßnahmen in der "Emmerstedter Straße" erforderlich werden.

In dem Knotenpunkt Werner von Siemensstraße/Emmerstedter Straße werden bauliche Maßnahmen erforderlich, die außerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden. Nach dem vorliegenden Gutachten werden Linksabbiegespuren und eine Lichtsignalanlage als erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen. Im weiteren Planverlauf sollen hierzu weitere Lösungsmöglichkeiten geprüft werden. Denkbar wäre beispielsweise auch eine Lösung als Kreisverkehrsplatz. In jedem Falle sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes langfristig zu gewährleisten. Ohne weitere bauliche Maßnahmen wird der Knotenpunkt überlastet.

- Park- und Stellplatzflächen

Die in den neuen Baugebieten erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung und entsprechend der Verkaufsfläche werden durch Stellflächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der geplanten Nutzung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Zurzeit ist es vorgesehen, alle erforderlichen Stellplätze als Parkebenen unter der Mall anzuordnen. Auf diese Weise kann insbesondere den Erfordernissen des Immissionsschutzes besser Rechnung getragen werden als dies bei einem offenen Parkplatz möglich wäre.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus den vorhandenen Netzen heraus erfolgen.

Erforderliche Erweiterungen der Versorgungsnetze werden in Absprache mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Die Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an das städtische Mischwassernetz in der Emmerstedter Straße. Aufgrund der hydraulischen

Auslastung des städtischen Mischwassernetzes und zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts ist für das Niederschlagswasser im Plangebiet eine Bewirtschaftung erforderlich. Der Gesamtabfluss des Sondergebietes im Anschlussbereich an den Mischwasserkanal ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltung) auf **3 l/s x ha** zu begrenzen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens vorzulegen. Hiervon sind die Straßenflächen ausgenommen. Für diese gilt die Beschränkung nicht.

Bewirtschaftungsmaßnahmen, die eine Niederschlagswasserversickerung beinhalten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (Landkreis Helmstedt).

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

In der Nachbarschaft befindet sich ein Gewerbebetrieb, für den seitens der PURENA bescheinigt wurde, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/sec. zur Verfügung steht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass diese Menge auch für das Ostfalen Outlet Helmstedt zur Verfügung steht. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass diese Menge nicht ausreicht, dann werden auf dem Baugrundstück individuelle Vorkehrungen zu treffen sein.

2.5 Baugrund

Bei dem Gelände für das Outlet Centrum handelt es sich um den ehemaligen Industriestandort der Firma HELLAC (Farben und Lacke). Die alten Fabrikgebäude sind abgebrochen und beräumt worden. Die aus der Produktion resultierenden Altlasten wurden saniert. Boden- und Baugrundgutachten liegen insoweit vor (vergl. Kapitel 3.3 Ablagerungen).

3.0 Umweltbelange

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und muss bauplanungsrechtlich nicht ausgeglichen werden.

Auf eine Festsetzung von Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wird insofern begründeter Maßen verzichtet.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für die Anbindung ersetzt. Die Planung hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Um den Eingriff für diesen Bereich zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden die Maßnahmen und grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, durch einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und gesichert.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der vorliegende Planbereich befindet sich im Innenbereich und wurde zuvor durch die Firma HELLAC (Farben und Lacke) genutzt. Der Betrieb ist an dieser Stelle seit langem aufgegeben. Die Gebäude wurden abgerissen und das Areal beräumt. Es handelt sich also um eine Brache im Innenbereich, die gem. § 13a (1) BauGB für das Designer Outlet Centrum wieder nutzbar gemacht wird. Soweit Eingriffe bereits zuvor erfolgt bzw. zulässig waren, ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten auch für die zusätzlichen Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor planerischer Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Besonders geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme insbesondere im nördlich angrenzenden Kiefernwald festgestellt. Um das Artenschutzrecht angemessen zu beachten wurde durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine "Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna 2012" vorgenommen. Die Bestandserfassungen fanden an sieben Geländetaugen vom 01.07.2012 bis 10.09.2012 statt. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird selbstverständlich beachtet. Seine Einhaltung wird rechtlich einwandfrei gesichert werden.

Untersucht wurden Fledermäuse, Reptilien, Stechimmen, Tagfalter und Heuschrecken. Die Untersuchung der Brutvögel wurde ebenfalls durchgeführt, wird im Frühjahr 2013 abgeschlossen.

Im Umfeld der beiden vorhandenen Gebäude (Bürohochhaus und ehem. Asylbewerberheim) wurden Flugaktivitäten von Zwergfledermäusen festgestellt. Südöstlich des Bürohochhauses gab es einen kurzen Hörkontakt mit einer Breitflügelfledermaus. Da die beiden Gebäude nicht als Quartier ausgeschlossen werden können, erfolgt vor

Abriss oder baulichen Veränderungen am Bestand eine fachgutachterliche Begleitung.

Gefährdete Vogelarten wurden bei den Begehungen nicht festgestellt. Allerdings kommen mit Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz und Haussperling vier Arten im Bereich des Plangebietes vor, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt sind. Durch die beiden Begehungen im Juli am Ende der Hauptbrutzeit konnte noch nicht der gesamte Brutbestand erfasst werden. Eine vollständige Brutvogelkartierung sollte deshalb im Frühjahr 2013 durchgeführt werden.

Bei der Reptilienuntersuchung wurde das Vorkommen von Zauneidechsen und drei Blindschleichen – vordringlich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes – festgestellt. Der aufgrund der Erfassungsergebnisse als Lebensraum für die Zauneidechse geeignete Bereich des Plangebietes befindet sich im Norden/ Nordwesten, vordringlich außerhalb des Geltungsbereiches. Er umfasst die gebüschreichen Magerrasen und die offeneren Kiefernwaldbereiche sowie die angrenzenden südlichen Gehölzränder und Magerrasenhänge im Norden

In der Untersuchung wurden 76 Stechimmenarten und 23 Schmetterlingsarten nachgewiesen, die abgesehen von wenigen sozialen Stechimmen und Wanderfaltern als bodenständig einzustufen sind. Es ist davon auszugehen, dass bei einer intensiveren Untersuchung über die gesamte Flugzeit noch erheblich mehr Arten nachzuweisen sind, darunter einige weitere wertgebende und nach den Roten Listen gefährdete Arten. Die beobachteten Abundanzen vieler Arten deuten auf stabile Populationen hin.

In Bezug auf das Vorkommen von Heuschrecken wurden 16 Arten im Untersuchungsgebiet gefunden. Dazu zählen auch einige der Rote Liste Arten. Von Bedeutung sind die großen vegetationsarmen Sandflächen im Plangeltungsbereich mit Blauflügeliger Sand- und Ödlandschrecke sowie der Westlichen Beißschrecke und dem Verkannten Grashüpfer und zum anderen die Trockenrasen- und trockenen Brachflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches mit dem Wiesen-, Heide- und Verkannten Grashüpfer.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass: "Arten bzw. Artengruppen, die im Zusammenhang mit den Artenschutzverboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt werden müssen, sind Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse." Die sich ergebenden Empfehlungen und Erfordernisse sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden mittels städtebaulichen Vertrages gesichert und konkretisiert. Hierzu sind gem. Gutachten folgende Maßnahmen zu zählen (hierbei ist die Teilfläche F1 nördlich außerhalb und Teilfläche F2 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes):

- Zitatbeginn
- *Vor dem Abriss oder Umbau von vorhandenen Gebäuden sind diese auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Das gilt auch vor der Entfernung von möglichen Quartierbäumen (allerdings sind auf der Teilfläche F2 keine größeren, hierfür in Frage kommenden Bäume vorhanden).*
- *Im Frühjahr 2013 sollte eine Erfassung der Brutvögel (ab März wegen Eulen und Spechten) erfolgen.*
- *Nach jetzigem Planungsstand bleibt der Hauptlebensraum der Zauneidechsen erhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen und den damit zu erwartenden Beeinträchtigungen im Bereich der Teilfläche F2 sind die nordöstlichen Randbereiche (s. Karte 2) nochmals auf eine Besiedlung durch Zauneidechsen zu überprüfen. Gefundene Tiere sollten dann in die unbehelligten Bereiche umgesetzt werden.*

Ggf. sollte mit einer geeigneten Absperrung während der Bauphase eine Rückwanderung verhindert werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen und der möglichen Umsetzung sind auf der Teilfläche F1 Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen durchzuführen (Aufwertung von Teilbereichen durch Pflegemaßnahmen, Einbringen von Strukturen wie Stein- und Totholzhaufen, Sandflächen als Eiablagesubstrate und unterirdische Steinschüttungen als Winterlebensraum).

[...]

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Teilfläche F1 bleibt unverändert; Bebauung erfolgt nur auf der Teilfläche F2) ergeben sich folgende Empfehlungen und Ergebnisse:

- *Herstellung von geeigneten Ersatzlebensräumen für die wärmeliebenden Insektenarten. Geeignet hierfür sind, überwiegend sandige, nährstoffarme und wärmebegünstigte offene Flächen.*
- *Zusätzliche Strukturen und Maßnahmen wie Wildbienenwände und Nisthilfen, ggf. Anpflanzung entsprechender Blütenpflanzen und Schaffung von nährstoffarmen, offenen Sandflächen als Nistplatzangeboten sind zu erwägen. Neben den Wildbienen profitieren auch die vom Aussterben bedrohten, wärmeliebenden Heuschreckenarten von solchen offenen Sandflächen.*
- *Ein Teil der Maßnahmen lässt sich u. U. im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Teilfläche F1 verwirklichen.*
- *Der Beginn der Baumaßnahmen sollte aus Sicht der seltenen und gefährdeten Stechimmenarten auf den Zeitraum zwischen Ende Juni bis Juli gelegt werden, damit die dann geschlüpften und flugfähigen Tiere zumindest eine minimale Chance haben, sich in der Umgebung neue Nistplätze zu suchen.*
- *Zur Verminderung des Eingriffs sollten vor Beginn der Baumaßnahmen auf den offenen Sandflächen der Teilfläche F2 im Frühsommer ein Teil der Heuschreckenlarven gefangen und in die Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dafür ist es erforderlich, dass diese dann bereits hergerichtet sind und zur Verfügung stehen.*
- *Aus den Ergebnissen der noch durchzuführenden Brutvogelerfassungen ergeben sich u. U. noch weitere Bauzeit-Empfehlungen.*
- *Zur Vervollständigung der Rote-Liste-Pflanzenerfassung sollte im Frühjahr 2013 noch eine Begehung erfolgen.*

▪ Zitatende

Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten. Um hier die erforderliche Anstoßwirkung zu sichern, wurden umfangreiche Hinweise zum Artenschutz auf dem Bebauungsplan angebracht. Die Einhaltung des Artenschutzrechtes wird außerhalb des Bebauungsplanes rechtlich einwandfrei gesichert.

Die Anpflanzfestsetzungen im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen erfolgt unter gestalterischen Aspekten. Gleichwohl wird die Bepflanzung einen positiven Effekt im Hinblick auf alle Schutzgüter haben.

Für den planfeststellungsersetzenden Teil des Bebauungsplanes wurde zur ausreichenden Berücksichtigung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Modelles des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen. Seitens des Gutachters wird zu

den Auswirkungen durch die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes Folgendes ausgeführt:

▪ Zitatbeginn

Artenschutz:

- *Lebensräume der Zauneidechse sind nicht betroffen*
- *Vögel: wird die Kartierung im Frühjahr 2013 ergeben; es werden aber keine Konflikte erwartet (Entfernung der Hecke nur außerhalb der Brutzeit),*
- *Fledermäuse: derzeit keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Bereich des betroffenen Heckendurchstichs bzw. der Entfernung der Hecke. Untersuchung der Gebäude vor Abriss bzw. Sanierung auf Fledermausquartiere,*
- *Im Falle des B-Plans nach BauGB §13a erweitern sich die Artenschutzverbote des §44 BNatSchG auf alle besonders geschützten Arten, also im vorliegenden Falle auf die bes. gesch. Pflanzenarten (2 Arten), alle Reptilien (2 Arten), die besonders geschützten Insekten (Heuschrecken 2 Arten, übrige Gruppen ? (muss noch geprüft werden)) und auf alle Fledermäuse und Vögel sowieso; ggf. müssen auch noch weitere potenziell vorkommenden Tiergruppen beim Artenschutz abgearbeitet werden.*

Eingriffsregelung:

- *keine besonderen Biotoptypen und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine besonderen Lebensräume von Tierarten betroffen,*
- *Ausgleich für Hecke erforderlich.*
- *Rote-Liste-Pflanzen (Dianthus deltoides, Vulpia bromoides und Artemisia campestris); ggf Maßnahmen zur Rettung der Bestände (Umpflanzen, Oberboden verlagern etc.). Die Heide-Nelke Dianthus deltoides ist zusätzlich auch besonders geschützt.*

• Zitatende

Die Erfordernisse des Artenschutzes werden vor der Realisierung in angemessener Weise beachtet. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung für die durch den Kreisverkehrsplatz in Anspruch zu nehmenden Flächen sind im Nachfolgenden wiedergegeben:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff								
Zustand				Planung/Ausgleich				
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wert-fak-tor	Flächen-wert		Planungsumset-zung	Fläche [m²]	Wert-fak-tor	Flächen-wert
Gehölze des Siedlungsbereiches (HSE)	50	3	150		Verkehrsfläche (OV)	2.270	0	0
Scher- und Trittrasen (GR)	290	2	580					
Zeilenbebauung (OZ)	120	0	0					
Verkehrsfläche	1.810	0	0					
Fläche	2.270		730		Fläche	2.270		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			730		Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = 730.. WE								
Gleich 0	Eingriffs wird ausgeglichen							
<0	zusätzlicher Kompensationsbedarf							
>0	Eingriff überkompensiert							

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **730 WE**; der Flächenwert der Planung beträgt **0 WE**. Nach der Modellrechnung wird ein Ausgleichsbedarf von 730 WE erforderlich. Der Ausgleich wird zu 100 % geleistet; die zugehörige Maßnahme wird rechtlich einwandfrei gesichert.

3.2 Immissionsschutz

Durch das OOH ist mit zusätzlichen rd. 1.670 Kfz Fahrten pro Tag und den entsprechenden Emissionen zu rechnen. Insofern wurde ein **"Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet Center Helmstedt"** (OOH) mit der Nummer – 05228/I – vom Ingenieurbüro Bonk , Maire, Hoppmann, Garbsen, am 28.09.2012 zu dem Vorhaben erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm durch das OOH durch Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente verträglich gestaltet werden kann. Diese werden wie folgt entsprechend dem Gutachten festgesetzt:

Im Sondergebiet SO 1(incl. SO 1.1) und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
SO 1	57	42
SO 2	60	45

Hinsichtlich der Verkehrsmengensteigerung werden Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,4 dB(A), im weiterführenden Straßennetz von weniger als 0,2 dB(A) prognostiziert. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der soge-

nannten Sanierungsgrenzwerte führen, (...) sind hieraus keine Maßnahmen abzuleiten.

Mit Bezug auf das Umfeld ist festzustellen, dass es entlang der Emmerstedter Straße grundsätzlich zu Lärmpegelerhöhungen auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommen wird. Diese sind jedoch so geringfügig, dass die Sanierungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Lediglich an dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 2, wo der Sanierungsgrenzwert bereits zuvor überschritten war, wird eine Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB prognostiziert. An dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 24 wird durch eine prognostizierte Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB der Sanierungsgrenzwert erstmals erreicht, jedoch nicht überschritten.

Eine Lärmpegelerhöhung um 0,1 dB ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Bedeutung die die Stadt dem Projekt des Ostfalen Outlet Center beimisst sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Impulse für die Stadt und da ein langjähriger städtebauliche Missstand so beseitigt werden kann, wird die Immissionssituation als hinnehmbar erachtet.

Bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes wird ein erheblicher baulicher Eingriff in die Straße vorbereitet. Entsprechend der 16.BImSchV ist zu prüfen, ob eine wesentliche Veränderung der Geräuschsituation ausgelöst wird. Hierzu ist ein weiteres Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das zu folgendem Ergebnis kommt ⁶⁾:

▪ Zitatbeginn

Die Rechenergebnisse für den Planfall (Neubau Kreisverkehrsplatz) zeigen,

dass sich in den (Anm. des Verfassers: relevanten) Aufpunkten

(...)

Pegelsteigerungen von weniger als 2 dB(A) errechnen. Damit ist in diesen Aufpunkten der Sachverhalt einer "wesentlichen Änderung" i.S. der Regelungen der 16. BImSchV (Pegelerhöhung um 3 dB(A), Pegeldifferenzen ab 2,1 dB(A) werden aufgerundet) nicht gegeben.

• Zitatende

Im Ergebnis werden durch die Planung also keine wesentlich veränderten Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen hervorgerufen.

3.3 Altablagerungen

Das Gelände für das künftige Outlet Center wurde zuvor durch die Firma HELLAC – Farben und Lacke industriell genutzt. Die Produktionsstätte ist seit Jahren aufgegeben. Die Produktionsgebäude wurden abgebrochen und das Gelände wurde beräumt.

Im Rahmen verschiedener Bodengutachtens wurden Bohrungen abgeteuft, die im Zentrum des ehemaligen HELLAC-Geländes Auffüllungsmächtigkeiten von 9,3 bis 10,9 m unter GOK und bis zu 4,5 m im südöstlichen Bereich zeigten. Zur Auffüllung diente überwiegend feinsandiger Mittelsand, der vereinzelt grobsandige, kiesige, steinige bzw. schluffige Beimengungen aufwies. Hinsichtlich nicht geogener Bestandteile wurden lediglich vereinzelt Bauschuttfragmente sowie ein Schlackerest vorgefunden.

⁶⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet – Center Helmstedt ("OOH"); Hier Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Emmerstedter Straße in der Stadt Helmstedt; - 05228/KVP – Garbsen , 10.12.2012

Die als "Auffüllungen mit Fremdbestandteilen" angesprochenen Horizonte stellen sich als sehr heterogenes Gemisch dar. Sie bestehen aus Sanden mit z. T. schluffigen, z. T. kiesigen, z. T. steinigen Beimengungen und beinhalten daneben Asche- und Teerreste, Glasstücke, Keramikreste, Schlacke, Ziegelbruch sowie Bauschuttreste. Des Weiteren zeichnen sie sich überwiegend durch eine braune bis grauschwarze Färbung aus; z. T. treten geruchliche Auffälligkeiten, insbesondere nach Teerbestandteilen, hinzu. Die geruchlichen Auffälligkeiten betreffen jedoch nur jenen Teilbereich der Auffüllung, der sich südöstlich der Produktionshalle anschließt.

Betriebsbedingt haben Stoffeinträge in den Boden stattgefunden. **Zur Abschätzung der Gefährdungen wurden mehrere Erkundungen zur Identifizierung von Schadensbereichen mit dem Ziel durchgeführt, mittels Boden-, Bodenluft- und Grundwasseraufschlüssen, entsprechender Probenahmen sowie chemischer Analytik eine Übersicht zu schaffen**, ob und an welchen Stellen auf dem Betriebsgelände mit altlastenrelevanten Stoffen in Boden, Grundwasser, Bodenluft und/oder Bausubstanz zu rechnen ist.

Die vorgefundenen Altlasten wurden zwischenzeitlich unter der Aufsicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Helmstedt geräumt. Weitere bekannte Belastungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist insgesamt durch die verschiedenen Eingriffe – Nivellierung und Verdichtung im Vorfeld der industriellen Nutzung; Umwälzung im Rahmen der Altlastensanierung – bis in den Untergrund (rd. 10 m) überformt. Natürlicher Boden (s. o.) steht nicht mehr an.

Weitere Altablagerungen sind im Planbereich z. Zt. nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannte oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) unaufgefordert mitzuteilen.

3.4 Denkmalpflege

Zur Planung wird das ehemalige Produktionsgelände der Firma HELLAC – Farben und Lacke herangezogen. Auf dem Gelände befindet sich aus früherer Zeit ein Jüdischer Friedhof. Faktisch ist dieser seit langem nicht mehr aufzufinden. Nach Aktenlage wurde die Fläche als unbewegliches Kulturdenkmal gekennzeichnet. Nach dem jüdischen Glauben hat der Friedhof jedoch ewigen Bestand. Insofern hat im Vorfeld der Planung eine Rücksprache mit der jüdischen Gemeinde stattgefunden. Um den religiösen Erfordernissen angemessen zu entsprechen, wird eine mindestens 200 m² große Gedenkstätte "Jüdischer Friedhof" an der entsprechenden Stelle gesichert. Dieser Bereich wird mit offenem Boden in entsprechender Gestaltung hergerichtet und als Ort der Erinnerung erhalten.

Weitere Denkmale oder archäologische Fundstätten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Designer Outlet Centrum"	3,15 ha	93 %
Straßenverkehrsfläche	0,23 ha	7 %
Plangeltungsbereich	3,38 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

- Wasserrechtliche Belange

- Verkehrliche Belange

- Landwirtschaftliche Belange

(wird im Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf durch Offenlage durchgeführt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 12.12.2005 zur Stellungnahme bis zum 16.01.2006 aufgefordert.

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Offenlage informiert. Das Planverfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB nach § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

(wird im Planverfahren ergänzt)

7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Bebauungsplan dient dazu, die Errichtung eines einzigen Vorhabens – die Errichtung des Ostfalen Outlets Helmstedt – zu ermöglichen. Alle Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen werden.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, die Emmerstedter Straße im Sinne des Verkehrsgutachtens auszubauen. Die erforderlichen Anbindungen sind verkehrsgerecht herzustellen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Helmstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Helmstedt, den

.....

(Bürgermeister)

Anhang

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Anhang:**Pflanzenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl zugelassener heimischer Arten. Eine große Anzahl sind jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Moorbirke	Betula pubescens	30/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite
Feldahorn *+	Acer campestre 15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus 20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium 20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria 10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia 15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis 15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+	

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0

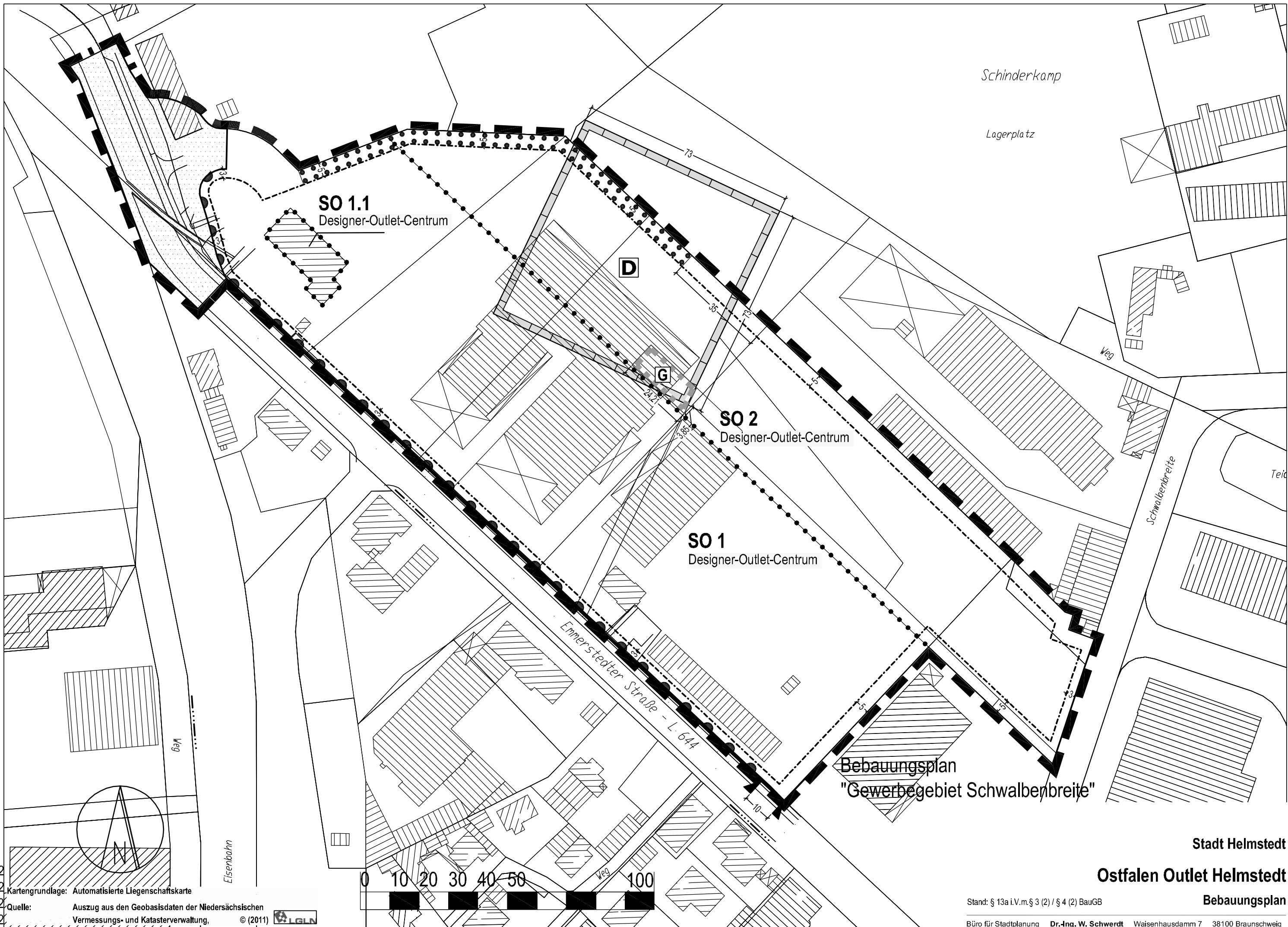
**Ergänzung zur Vorlage V 03/13
Bebauungsplan B 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“**

Bitte ergänzen Sie die Vorlage V 03/13 um die beigefügten Anlagen.

(Wittich Schobert)

Anlagen

- verkleinerte Ausfertigung des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich
- textliche Festsetzungen
- Planzeichenerklärung



ah 12.2012
ah 11.2012
WI 10.2012
WI 09.2012

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)



Stand: § 13a i.V.m. § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 ist ein Designer-Outlet-Centrum für Markenartikel zulässig.

1.1 Für das Designer-Outlet-Centrum für Markenartikel gilt:

Zulässig sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden **Warengruppen**:

- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder-, Säuglingsbekleidung, Wäsche und Kurzwaren, Sportbekleidung);
- Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel
- Heimwerkergeräte mit Zubehör
- Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel

In den Einzelhandelsbetrieben dürfen ausschließlich Waren aus Teilen des **Markenartikel-Sortiments** eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Fach Einzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden, nur insofern, als diese nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf ihre Marktfähigkeit zu testen);
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Orders des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden, nur insofern, als diese nicht

mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen).

Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber/ Lizenznehmer gewährleistet wird und

- die selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden,

mit einem ihrer Herkunft gekennzeichneten Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder seinem Markennamen allgemein anbietet.

1.2 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind außerdem zulässig:

- gastronomische Einrichtungen: Schnellrestaurants, Imbisse und Cafés
- Serviceeinrichtungen für Kunden (bspw. Kinderhort, Flächen für Kundeninformation);
- die der Verwaltung/ Leitung dienenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen;
- Freizeiteinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und temporären Charakter aufweisen wie z.B. Aufführungen, Spiel- und Sporteinrichtungen.

1.2.1 Unzulässig sind Serviceeinrichtungen und Dienstleistungen in Ergänzung zum Warenverkauf (bspw. Änderungsschneiderei, Schuhreparatur).

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.

2. Werbeanlagen

- 2.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

1. Zulässige Grundfläche

- 1.1 Die zulässige Grundfläche ist in den gesamten Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 in der Summe mit maximal 19.990 m² festgesetzt. Eine Überschreitung ist unzulässig.

2. Zulässige Geschossfläche

- 2.1 Die zulässige Geschossfläche darf in den gesamten Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 in der Summe 35.000 m² nicht überschreiten.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 1 i.V.m. § 21a (1) BauNVO).

3. Zulässige Verkaufsflächen

- 3.1 Die **gesamte Verkaufsfläche** aller Einzelhandelsbetriebe des Designer-Outlet-Centrums für Markenartikel in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 muss mindestens 9.500 m² betragen und darf insgesamt in der Summe 9.990 m² nicht überschreiten.
- 3.1.1 Die Verkaufsfläche für die **Warengruppe Bekleidung** muss mindestens 60 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- 3.2 Die folgenden Quadratmeter Verkaufsfläche dürfen maximal auf die folgend aufgeführten **Warengruppen** entfallen:
- Bekleidung: 7.000 m²
 - Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel: 2.000 m²
 - Heimwerkergeräte mit Zubehör: 990 m²
 - Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel: 990 m².
- 3.3 Die Verkaufsfläche darf für maximal 2 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal 2.000 m², für maximal 4 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal 1.200 m², weiterhin für

max. 4 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe maximal 800 m² und ansonsten für jeden einzelnen, selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetrieb jeweils maximal 400 m² betragen.

- 3.4 Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen, einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzonen, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe.

4. Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet gilt:

- 4.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist im SO 1 und SO 2 mit max. 18 m und im SO 1.1 mit 25 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Treppenhäuser, Aufzuganlagen, Belichtungselemente ausnahmsweise überschritten werden.
- 4.3 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.
- 4.4 Die Höhe von Fahnenmasten ist mit maximal 9 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.5 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 ist insgesamt ein Werbepylon inklusive Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Die Werbeanlage am Pylon darf eine maximale Größe von 2,50 m Höhe und 15,00 m Breite nicht überschreiten.
- 4.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sowie für Fahnenmasten und für Werbepy-lone ist der Höhenfestpunkt am Katasteramt, Emmerstedter Straße mit 117,996 m üNN.
- 4.7 Für das bestehende Gebäude im SO 1.1, gilt, dass ausnahmsweise Werbeanlagen zur Eigenwerbung auf dem Dach angebracht werden dürfen, bis zur Gesamthöhe (Gebäude + Werbeanlage) von max. 155 m üNN. Weitere Größenbeschränkungen für diese Werbeanlage bestehen nicht.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Baugrenze in den Sondergebieten kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachung, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Baugrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
In diesen Bereichen darf die Baugrenze nicht überschritten werden.
2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO im Sondergebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Im Teilbereich des Jüdischen Friedhofes, der im Plan mit "G" (Gedenkstätte) gekennzeichnet ist, ist im untersten Geschoss die Fläche nur als Offenboden zu belassen. Statistisch erforderliche Stützen sind zulässig.

IV Immissionsschutz

1. Das Sondergebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Fläche werden wie folgt eingeschränkt:
2. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
3. In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
SO 1/SO 1.1	57	42
SO 2	60	45
4. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach

dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Bei einem rechnerischen Nachweis der einzuhaltenden flächenbezogenen Schallleistungspegel ist von dem in der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren (Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) beschriebenen Rechenverfahren mit folgenden Parametern auszugehen:

Mittlere Quelhöhe: 3,00 m über anstehendem Gelände

Mittenfrequenz: 500 Hz

C₀ (t) = C₀ (n) = 0 dB

Luftfeuchte: 70 %

Lufttemperatur: 10 °C

Luftdruck: 113 mbar

alternativer Bodeneffekt nach Kap. 7.3.2 der ISO 9613-2.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

V Grünordnung

1. Grundstücksbegrünung

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind wie folgt mind. 10 % der privaten Grundstücksfläche qualifiziert zu begrünen.
Je angefangene zu begründende Gesamtfläche von 100 m² sind auf den zu begründenden Flächen ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum und 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Einzelflächen müssen bei einer Mindestbreite von 2,00 m eine Mindestgröße von 50 m² aufweisen.

- 1.2 Die Stellplatzbegrünung gem. Ziff. 2.1 kann angerechnet werden.

2. Stellplatzbegrünung

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Stellplatzreihen durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einer Mindestfläche von 9,00 m² vorzusehen. In-

nerhalb der Pflanzflächen ist je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum gem. der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Unterpflanzung sind Arten wie Kartoffelrose, Efeu, Johanniskraut, Immergrün, Kranzspiere, Zwerg Purpur-Weide oder Lavendel-Weide zu verwenden. Die Vegetationsflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

Hiervon ausgenommen sind Stellplatzanlagen wie Parkhäuser oder Parkpaletten.

3. Herstellung, Erhaltung und Sicherung

- 3.1 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm Höhe, zu pflanzen.
Es sind standortheimische Arten zu verwenden.
- 3.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind im gesamten Plangebiet fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.3 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

1. Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen zu beachten.
2. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsge-nehmigung festgelegt.
3. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist über eine Freiflächenplanung nachzuweisen.
4. Artenschutzrecht (gilt unmittelbar):
 - 4.1 Vor dem Abriss oder Umbau von vorhandenen Gebäuden sind diese auf Fledermaus-quartiere zu untersuchen. Das gilt auch vor der Entfernung von möglichen Quartierbäumen.
 - 4.2 Im Frühjahr vor Baubeginn ist eine Erfassung der Brutvögel (ab März wegen Eulen und Spechten) vorzunehmen.
 - 4.3 Nach vorliegendem Planungsstand bleibt der Hauptlebensraum der Zauneidechse erhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen und

den damit zu erwartenden Beeinträchtigungen sind die nordöstlichen Randbereiche nochmals auf eine Besiedlung durch Zauneidechsen zu überprüfen. Gefundene Tiere sollten dann in die unbehelligten Bereiche umgesetzt werden. Ggf. sollte mit einer geeigneten Absperrung während der Bauphase eine Rückwanderung verhindert werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen und der möglichen Umsetzung sollten außerhalb des Plangeltungsbereiches Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Zauneidechsen durchgeführt werden (Aufwertung von Teilbereichen durch Pflegemaßnahmen, Einbringen von Strukturen wie Stein- und Totholzhaufen, Sandflächen) um die Zauneidechsen vom Planbereich weg zu locken.

5. Weitere artenschutzrechtliche Hinweise:

- 5.1 Herstellung von geeigneten Ersatzlebensräumen für die wärmeliebenden Insektenarten außerhalb des Plangeltungsbereiches. Geeignet hierfür sind, überwiegend sandige, nährstoffarme und wärmebegünstigte offene Flächen.
- 5.2 Zusätzliche Strukturen und Maßnahmen wie Wildbienenwände und Nisthilfen, ggf. Anpflanzung entsprechender Blütenpflanzen und Schaffung von nährstoffarmen, offenen Sandflächen als Nistplatzangeboten sind außerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwägen. Neben den Wildbienen profitieren auch die vom Aussterben bedrohten, wärmeliebenden Heuschreckenarten von solchen offenen Sandflächen.
- 5.3 Der Beginn der Baumaßnahmen sollte aus Sicht der seltenen und gefährdeten Stechimmenarten auf den Zeitraum zwischen Ende Juni bis Juli gelegt werden, damit die dann geschlüpften und flugfähigen Tiere eine Chance haben, sich in der Umgebung neue Nistplätze zu suchen.
- 5.4 Zur Verminderung des Eingriffs sollten vor Beginn der Baumaßnahmen auf den offenen Sandflächen im Frühsommer ein Teil der Heuschreckenlarven gefangen und in die Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dafür ist es günstig, dass diese außerhalb des Plangeltungsbereiches dann bereits hergerichtet sind und zur Verfügung stehen.
- 5.5 Aus den Ergebnissen der noch durchzuführenden Brutvogelerfassungen ergeben sich u. U. noch weitere Bauzeitempfehlungen.
- 5.6 Zur Vervollständigung der Rote-Liste-Pflanzenerfassung hat im Frühjahr 2013 bzw. vor Baubeginn im Frühjahr noch eine Begehung und Bestandserfassung zu erfolgen.

Artenliste:Laubgehölze:

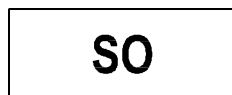
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cerasus avium	Vogel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum spec.	Schneeball
Viscum album	Weißbeerige Mistel

Nadelbäume:

Pinus sylvestris	Waldkiefer
------------------	------------

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



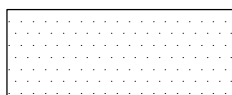
Sonstige Sondergebiete, hier: Designer-Outlet-Centrum
siehe textliche Festsetzungen Ziff. I, II, III, IV und V

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

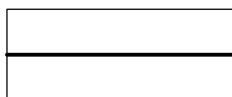


Baugrenze, siehe textliche Festsetzungen Ziff. III

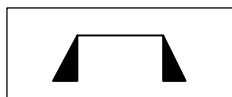
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

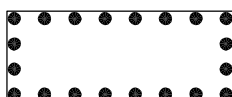


Ein- und Ausfahrtbereiche



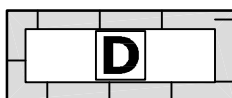
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
siehe textliche Festsetzung Ziff. V.3.3

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



unbewegliche Kulturdenkmale (archäologische Fundstelle), die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Jüdischer Friedhof

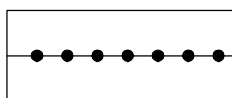


Gedenkstätte siehe textliche Festsetzung Ziff. III.3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ostfalen Outlet Helmstedt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Helmstedt

Ostfalen Outlet Helmstedt

Bebauungsplan